

---

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**ARDEA S.R.L.**

N° Gen. Rep. **21/2022**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Anna Ghedini**

Curatore Fallimentare: **Dott.ssa Elena Lazzari**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003, 004, 005,**  
**006, 007, 008, 009, 010, 011,**  
**012, 013, 014, 015, 016, 017**

**Esperto alla stima:** Geom. Andrea Brunelli  
**Codice fiscale:** BRNNDR87P06D548B  
**Studio in:** Via XVI Marzo 1853 n.16/C - 44121 Ferrara  
**Telefono:** 347-1332343  
**Fax:** 0532-1940086  
**Email:** geom.andreabrunelli@gmail.com  
**Pec:** andrea.brunelli1@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Terreno, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio

**Lotto:** 001

**Identificati al Catasto Terreni:**

**Dati Catastali:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1, foglio 26, mapp. 311, Comune di Fiscaglia, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie 2.225,00 mq, R.D. € 19,43, R.A. € 11,49.

**Bene:** Fabbricati, siti in Migliarino (FE), Via Travaglio

**Lotto:** 002

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

**Dati Catastali:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 48, sub. 7 graffato con il mapp. 49, sub. 1, indirizzo Via Travaglio, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/4, cl. 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 126,00 mq (escluse aree scoperte 109,00 mq), Rendita € 266,49; foglio 3, mapp. 48, sub. 8 graffato con il mapp. 49, sub. 2 graffato con il mapp. 159, indirizzo Via Travaglio n. 24, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/4, cl. 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 110,00 mq (escluse aree scoperte 110,00 mq), Rendita € 222,08; foglio 3, mapp. 48, sub. 9, indirizzo Via Travaglio n. SNC, piano T-1, Comune di Fiscaglia, cat. C/2, cl. 1, consistenza 28,00 mq, Rendita € 34,71.

**Bene:** Area Urbana e Terreni, siti in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco

**Lotto:** 003

**Identificati al Catasto Terreni:**

**Categoria:** Terreni

**Dati Catastali:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/2; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], proprietà 1/2; foglio 6, mapp. 6, Comune di Fiscaglia, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie 5.100,00 mq, R.D. € 53,71, R.A. € 27,66; foglio 6, mapp. 120, Comune di Fiscaglia, qualità AREA FAB DM, superficie 750,00 mq; foglio 6, mapp. 123, Comune di Fiscaglia, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie 8.353,00 mq, R.D. € 87,96, R.A. € 45,30; foglio 6, mapp. 122, Comune di Fiscaglia, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie 5.040,00 mq, R.D. € 53,07, R.A. € 27,33; foglio 6, mapp. 125, Comune di Fiscaglia, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie 800,00 mq, R.D. € 8,42, R.A. € 4,34; foglio 6, mapp. 65, Comune di Fiscaglia, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie 3.550,00 mq, R.D. € 37,38, R.A. € 19,25; foglio 6, mapp. 83, Comune di Fiscaglia, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie 13.940,00 mq, R.D. € 111,66, R.A. € 71,99; foglio 6, mapp. 128, Comune di Fiscaglia, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie 9.330,00 mq, R.D. € 74,74, R.A. € 48,19; foglio 6, mapp. 161, Comune di Fiscaglia, porzione A, qualità INCOLT PROD, classe U, superficie 13.900,00 mq, R.D. € 5,74, R.A. € 1,44, porzione B, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie 2.040,00 mq, R.D. € 23,18, R.A. € 11,06; foglio 6, mapp. 127, Comune di Fiscaglia, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie 22.020,00 mq, R.D. € 176,39, R.A. € 113,72; foglio 7, mapp. 74, Comune di Fiscaglia, qualità PRATO, classe 1, superficie 770,00 mq, R.D. € 2,60, R.A. € 1,19.

**Identificati al Catasto Terreni:**

**Categoria:** Terreni

**Dati Catastali:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1 (**A seguito di atto di REVISIONE ELEMENTI CENSUARI del 21/12/2009 Pratica n. FE0000761 in atti dal 05/01/2010 n. 14224.1/2009 in visura catastale si evince l'indicazione della piena proprietà 1/1 anziché della quota di ½ di proprietà effettiva, così come da atto di compravendita indicato nei capitoli seguenti**); foglio 6, mapp. 249, Comune di Fiscaglia, qualità INCOLT PROD, classe U, superficie 8.270,00 mq, R.D. € 0,00, R.A. € 0,85; foglio 7, mapp. 179, Comune di Fiscaglia, qualità INCOLT PROD, classe U, superficie 25.507,00 mq, R.D. € 2,06, R.A. € 2,63; foglio 6, mapp. 121, Comune di Fiscaglia, qualità PRATO, classe 1, superficie 125,00 mq, R.D. € 0,49, R.A. € 0,19; foglio 6, mapp. 124, Comune di Fiscaglia, qualità PRATO, classe 1, superficie 150,00 mq, R.D. € 0,59, R.A. € 0,23; foglio 6, mapp. 107, Comune di Fiscaglia, qualità PRATO, classe 1, superficie 720,00 mq, R.D. € 2,84, R.A. € 1,12.

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

**Categoria:** Area Urbana

**Dati Catastali:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1 (**A seguito di atto di REVISIONE ELEMENTI CENSUARI del 21/12/2009 Pratica n. FE0000761 in atti dal 05/01/2010 n. 14224.1/2009 in visura catastale si evince l'indicazione della piena proprietà 1/1 anziché della quota di ½ di proprietà effettiva, così come da atto di compravendita indicato nei capitoli seguenti**); foglio 6, mapp. 126, indirizzo Via Travaglio Secondo Tronco n. SNC, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. F/1, consistenza 19,00 mq.

**Bene:** Area urbana, sita in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco

**Lotto:** 004

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

**Dati Catastali:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 42, sub. 7, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. F/1, consistenza 2.499,00 mq.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 005

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

**Dati Catastali:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 36, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 61,00 mq (escluse aree scoperte 58,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 56, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 88, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq, sup. catastale 13,00 mq, Rendita € 26,18.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 006

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

**Dati Catastali:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 38, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 61,00 mq (escluse aree scoperte 58,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 58, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 90, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq, sup. catastale 13,00 mq, Rendita € 26,18.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 007

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

**Dati Catastali:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 40, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 62,00 mq (escluse aree scoperte 59,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 61, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 93, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq, sup. catastale 13,00 mq, Rendita € 26,18.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 008

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

**Dati Catastali:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 41, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 61,00 mq (escluse aree scoperte 58,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 62, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 94, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq, sup. catastale 13,00 mq, Rendita € 26,18.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 009

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

**Dati Catastali:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 42, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 61,00 mq (escluse aree scoperte 58,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 63, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 95, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq, sup. catastale 13,00 mq, Rendita € 26,18.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 010

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

**Dati Catastali:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 43, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 57,00 mq (escluse aree scoperte 57,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 64, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 96, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq, sup. catastale 13,00 mq, Rendita € 26,18.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 011

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

**Dati Catastali:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 45, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 65,00 mq (escluse aree scoperte 62,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 66, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 77, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 012

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

**Dati Catastali:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 46, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 62,00 mq (escluse aree scoperte 59,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 67, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 78, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 013

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

**Dati Catastali:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 48, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 61,00 mq (escluse aree scoperte 58,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 69, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub.

80, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 014

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

**Dati Catastali:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 49, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 77,00 mq (escluse aree scoperte 73,00 mq), Rendita € 379,60; foglio 7, mapp. 20, sub. 70, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 71, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 81, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 015

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

**Dati Catastali:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 50, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2-3, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 98,00 mq (escluse aree scoperte 95,00 mq), Rendita € 488,05; foglio 7, mapp. 20, sub. 72, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 82, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 016

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

**Dati Catastali:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 51, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 61,00 mq (escluse aree scoperte 58,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 73, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 83, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 017

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

**Dati Catastali:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 54, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 65,00 mq (escluse aree scoperte 62,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 76, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 86, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17.

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Terreno, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio

**Lotto:** 001

**Possesso:** Libero. Si precisa che risulta una piazzola in autobloccanti, delle dimensioni di circa mt 6,00 x 12,00 con sovrastante cartellonistica "Strada dei Vini e dei sapori".

**Bene:** Fabbricati, siti in Migliarino (FE), Via Travaglio

**Lotto:** 002

**Possesso:** Libero.

**Bene:** Area Urbana e Terreni, siti in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco

**Lotto:** 003

**Possesso:** Libero. Tali terreni fanno parte della zona denominata "Ex fornace [REDACTED]"; il bacino d'acqua, un tempo utile all'estrazione di argilla per la produzione dei mattoni nella fornace, ad oggi ha creato un laghetto che occupa la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione.

**Bene:** Area urbana, sita in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco

**Lotto:** 004

**Possesso:** Libero.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 005

**Possesso:** Libero.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 006

**Possesso:** Libero.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 007

**Possesso:** Libero.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 008

**Possesso:** Libero.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 009

**Possesso:** Libero.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 010

**Possesso:** Libero.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 011

**Possesso:** Libero.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 012

**Possesso:** Libero.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 013

**Possesso:** Libero.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 014

**Possesso:** Libero.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 015

**Possesso:** Libero.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 016



**Possesso:** Libero.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 017

**Possesso:** Libero.

### **3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Terreno, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio

**Lotto:** 001

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Fabbricati, siti in Migliarino (FE), Via Travaglio

**Lotto:** 002

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Area Urbana e Terreni, siti in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco

**Lotto:** 003

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Area urbana, sita in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco

**Lotto:** 004

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 005

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 006

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 007

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 008

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 009

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 010

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 011

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 012

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 013

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 014

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 015

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 016

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 017

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori iscritti

**Bene:** Terreno, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio

**Lotto:** 001

**Creditori Iscritti:** Massa dei Creditori del Fallimento 21/22 Tribunale di Ferrara della soc. ARDEA S.r.l.

**Bene:** Fabbricati, siti in Migliarino (FE), Via Travaglio

**Lotto:** 002

**Creditori Iscritti:** Massa dei Creditori del Fallimento 21/22 Tribunale di Ferrara della soc. ARDEA S.r.l.

**Bene:** Area Urbana e Terreni, siti in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco

**Lotto:** 003

**Creditori Iscritti:** Massa dei Creditori del Fallimento 21/22 Tribunale di Ferrara della soc. ARDEA S.r.l.

**Bene:** Area urbana, sita in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco

**Lotto:** 004

**Creditori Iscritti:** Massa dei Creditori del Fallimento 21/22 Tribunale di Ferrara della soc. ARDEA S.r.l.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 005

**Creditori Iscritti:** Massa dei Creditori del Fallimento 21/22 Tribunale di Ferrara della soc. ARDEA S.r.l.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 006

**Creditori Iscritti:** Massa dei Creditori del Fallimento 21/22 Tribunale di Ferrara della soc. ARDEA S.r.l.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 007

**Creditori Iscritti:** Massa dei Creditori del Fallimento 21/22 Tribunale di Ferrara della soc. ARDEA S.r.l.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 008

**Creditori Iscritti:** Massa dei Creditori del Fallimento 21/22 Tribunale di Ferrara della soc. ARDEA S.r.l.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 009

**Creditori Iscritti:** Massa dei Creditori del Fallimento 21/22 Tribunale di Ferrara della soc. ARDEA S.r.l.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 010

**Creditori Iscritti:** Massa dei Creditori del Fallimento 21/22 Tribunale di Ferrara della soc. ARDEA S.r.l.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 011

**Creditori Iscritti:** Massa dei Creditori del Fallimento 21/22 Tribunale di Ferrara della soc. ARDEA S.r.l.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 012

**Creditori Iscritti:** Massa dei Creditori del Fallimento 21/22 Tribunale di Ferrara della soc. ARDEA S.r.l.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 013

**Creditori Iscritti:** Massa dei Creditori del Fallimento 21/22 Tribunale di Ferrara della soc. ARDEA S.r.l.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 014

**Creditori Iscritti:** Massa dei Creditori del Fallimento 21/22 Tribunale di Ferrara della soc. ARDEA S.r.l.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 015

**Creditori Iscritti:** Massa dei Creditori del Fallimento 21/22 Tribunale di Ferrara della soc. ARDEA S.r.l.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 016

**Creditori Iscritti:** Massa dei Creditori del Fallimento 21/22 Tribunale di Ferrara della soc. ARDEA S.r.l.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 017

**Creditori Iscritti:** Massa dei Creditori del Fallimento 21/22 Tribunale di Ferrara della soc. ARDEA S.r.l.

## 5. Comproprietari

**Bene:** Terreno, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio

**Lotto:** 001

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Fabbricati, siti in Migliarino (FE), Via Travaglio

**Lotto:** 002

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Area Urbana e Terreni, siti in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco

**Lotto:** 003

**Comproprietari non falliti:** [REDACTED], nato [REDACTED] il 1 [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietà 1/2.

**Bene:** Area urbana, sita in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco

**Lotto:** 004

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 005

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 006

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 007

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 008

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 009

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 010

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 011

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 012

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 013

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 014

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 015

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio II Tronco n. 60

**Lotto:** 016

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio II Tronco n. 60

**Lotto:** 017

**Comproprietari:** Nessuno.

## 6. Misure penali

**Bene:** Terreno, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio

**Lotto:** 001

**Misure penali:** non rilevabili.

**Bene:** Fabbricati, siti in Migliarino (FE), Via Travaglio

**Lotto:** 002

**Misure penali:** non rilevabili.

**Bene:** Area Urbana e Terreni, siti in Migliarino (FE), Via Travaglio II Tronco

**Lotto:** 003

**Misure penali:** non rilevabili.

**Bene:** Area urbana, sita in Migliarino (FE), Via Travaglio II Tronco

**Lotto:** 004

**Misure penali:** non rilevabili.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio II Tronco n. 60

**Lotto:** 005

**Misure penali:** non rilevabili.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio II Tronco n. 60

**Lotto:** 006

**Misure penali:** non rilevabili.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio II Tronco n. 60

**Lotto:** 007

**Misure penali:** non rilevabili.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 008

**Misure penali:** non rilevabili.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 009

**Misure penali:** non rilevabili.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 010

**Misure penali:** non rilevabili.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 011

**Misure penali:** non rilevabili.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 012

**Misure penali:** non rilevabili.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 013

**Misure penali:** non rilevabili.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 014

**Misure penali:** non rilevabili.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 015

**Misure penali:** non rilevabili.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 016



**Misure penali:** non rilevabili.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 017

**Misure penali:** non rilevabili.

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Terreno, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio

**Lotto:** 001

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**Bene:** Fabbricati, siti in Migliarino (FE), Via Travaglio

**Lotto:** 002

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**Bene:** Area Urbana e Terreni, siti in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco

**Lotto:** 003

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**Bene:** Area urbana, sita in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco

**Lotto:** 004

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 005

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 006

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 007

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto: 008**

**Continuità delle trascrizioni: SI.**

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto: 009**

**Continuità delle trascrizioni: SI.**

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto: 010**

**Continuità delle trascrizioni: SI.**

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto: 011**

**Continuità delle trascrizioni: SI.**

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto: 012**

**Continuità delle trascrizioni: SI.**

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto: 013**

**Continuità delle trascrizioni: SI.**

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto: 014**

**Continuità delle trascrizioni: SI.**

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto: 015**

**Continuità delle trascrizioni: SI.**

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto: 016**

**Continuità delle trascrizioni: SI.**

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 017

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**8. Prezzo**

**Bene:** Terreno, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio

**Lotto:** 001

**Prezzo:** € 3.800,00

**Bene:** Fabbricati, siti in Migliarino (FE), Via Travaglio

**Lotto:** 002

**Prezzo:** € 17.000,00

**Bene:** Area Urbana e Terreni, siti in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco

**Lotto:** 003

**Prezzo:** € 55.000,00

**Bene:** Area urbana, sita in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco

**Lotto:** 004

**Prezzo:** € 3.200,00

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 005

**Prezzo:** € 20.000,00

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 006

**Prezzo:** € 20.000,00

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 007

**Prezzo:** € 20.000,00

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 008

**Prezzo:** € 20.000,00

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 009

**Prezzo:** € 20.000,00

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 010

**Prezzo:** € 20.000,00

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 011

**Prezzo:** € 18.000,00

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 012

**Prezzo:** € 18.000,00

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 013

**Prezzo:** € 18.000,00

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 014

**Prezzo:** € 22.000,00

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 015

**Prezzo:** € 36.000,00

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 016

**Prezzo:** € 18.000,00

**Bene:** Appartamento con posti auto scoperti, sito in Migliarino (FE), Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto:** 017

**Prezzo:** € 18.000,00

## **IPOSTESI DI VENDITA IN BLOCCO DEGLI APPARTAMENTI**

**Bene:** Compendio immobiliare composto dai lotti 004-005-006-007-008-009-010-011-012-013-014-015-016-017.

Qualora la procedura fallimentare ritenesse opportuna la vendita del compendio immobiliare in un unico blocco, anche in virtù della presenza di procedure esecutive su unità immobiliari appartenenti allo stesso complesso, il valore del lotto dovrà essere pari alla somma dei singoli valori attribuiti alle diverse unità immobiliari ridotto prudentemente del 30% in considerazione della ridotta platea di possibili acquirenti, così per un importo pari a € 189.840,00, che si arrotondano a 190.000,00.

**Beni in Migliarino (FE) - Terreno**  
Via Travaglio

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.**

Cod. Fiscale: 01661430387

**Identificati al catasto Terreni:**

Intestati: ARDEA S.r.l. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1, foglio 26, mapp. 311, Comune di Fiscaglia, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie 2.225,00 mq, R.D. € 19,43, R.A. € 11,49.

Confini: il terreno confina a nord con il mappale 310, a sud confina con il mappale 53, confina ad est con il mappale 89 e ad ovest con la Via Travaglio.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non vi sono particolari difformità da segnalare, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: Si precisa che su porzione di terreno del presente lotto insiste una cartellonistica "Strada dei Vini e dei sapori" installata mediante bando pubblico da parte del Comune di Massafiscaglia all'incirca negli anni 2000, risulta una piazzola in autobloccanti delle dimensioni di circa mt 6,00 x 12,00, risulta inoltre un palo per la distribuzione della rete elettrica. Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con i relativi diritti, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive se e come esistenti anche se non riportate nella presente relazione, a corpo e non a misura.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale, agricola.

**Servizi presenti nella zona:** non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato.

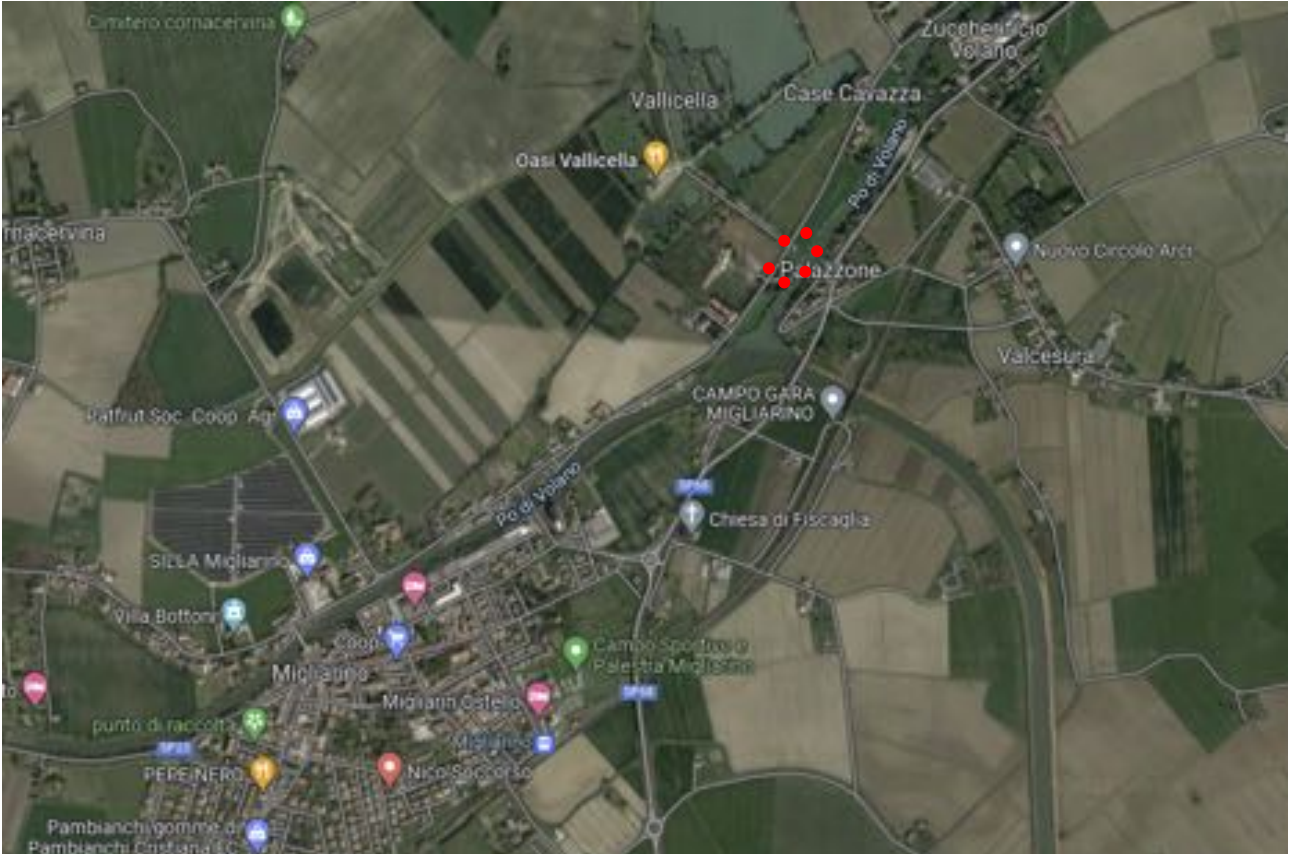
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, agricola.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli di Comacchio.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1,7 Km, autobus 1,5 km.



*Immagine n.1: individuazione immobile Lotto 001*



*Immagine n.2: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto Lotto 001*

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero. Si precisa che risulta una piazzola in autobloccanti, delle dimensioni di circa mt 6,00 x 12,00 con sovrastante cartellonistica "Strada dei Vini e dei sapori".

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI AL 09/12/2022:

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

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Ferrara il 02/08/2007 - Registro Particolare 4462 Registro Generale 20636 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 90130/6904 del 31/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (riferita alle particelle di terreno la cui variazione ha interessato il precedente Ex. mappale 54, ora mappale 311, oltre ad altre unità)  
Note:
  - Riscontrata Annotazione n. 113 del 12/01/2009 (QUIETANZA E CONFERMA);
  - Riscontrata Annotazione n. 933 del 30/03/2012 (RISTRUTTURAZIONE DI DEBITO)
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Ferrara il 15/02/2006 - Registro Particolare 823 Registro Generale 3994 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 88664/6110 del 14/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (riferita al terreno in oggetto oltre ad altre unità)  
Documenti successivi correlati:
  - Riscontrata Annotazione n. 528 del 11/02/2009 (EROGAZIONE PARZIALE);
  - Riscontrata Annotazione n. 678 del 05/03/2010 (EROGAZIONE PARZIALE);
  - Riscontrata Annotazione n. 118 del 14/01/2011 (EROGAZIONE A SALDO);
  - Riscontrata Annotazione n. 791 del 25/02/2013 (ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO DI MUTUO);
  - Riscontrata Annotazione n. 3732 del 31/12/2015 (ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO DI MUTUO);
  - Riscontrata Annotazione n. 2527 del 14/09/2017 (ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO DI MUTUO).



4.2.2. *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Ferrara il 26/10/2022 - Registro Particolare 15267 Registro Generale 20686 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 21 del 27/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO.
- **Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica** trascritta a Ferrara il 11/12/2008 - Registro Particolare 16519 Registro Generale 27203 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 21889 del 05/12/2008 (riferito al terreno in oggetto oltre ad altre unità).
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 02/08/2005 - Registro Particolare 9838 Registro Generale 17965 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 87611 del 14/07/2005 ATTO TRA VIVI (riferito al terreno in oggetto oltre ad altre unità, a favore della soc. ARDEA Srl e derivante dalla precedente proprietà soc. S.E.L.F. SRL).

Note:

- Riscontrati patti, vincoli ed obblighi contenuti nella convenzione edilizia stipulata con il comune di migliarino e di cui all'atto rogato dal notaio C.A. Alberti in data 8 marzo 2000, repertorio n. 91563, registrato a Comacchio il 20 marzo 2000 al n. 283, trascritto a Ferrara il 7 aprile 2000 al n. 3907part.;
  - Riscontrati patti, vincoli ed obblighi contenuti nella convenzione edilizia stipulata con il comune di migliarino e di cui all'atto rogato dal notaio C.A. Alberti in data 5 agosto 2004, repertorio n. 108790/20897, registrato a Comacchio il 20 agosto 2004 al n. 100087, trascritto a Ferrara il 2 settembre 2004 al n. 11144 part.; ben note alla società compratrice;
  - Precedente ipoteca iscritta a Ferrara il 13 agosto 2002 al n. 3376 part. a favore della cassa di risparmio di Ferrara s.p.a. a garanzia di un mutuo con successiva restrizione d'ipoteca (annotazione del 22/09/2005 - registro particolare 4180 registro generale 21379 pubblico ufficiale de Mauro Paterno' Castello Massimo repertorio 87612 del 14/07/2005).
  - **Convenzione Edilizia** trascritta a Ferrara il 07/04/2000 - Registro Particolare 3907 Registro Generale 6136 Pubblico ufficiale ALBERTI CARLO ALBERTO Repertorio 91563 del 08/03/2000 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA (riferita al terreno in oggetto, precedentemente censito al Ex. mappale 54, oltre ad altre unità).
- Note:
- Riscontrata Annotazione n.2562 del 16/05/2007 (ANNOTAZIONE ALLA TRASCRIZIONE).
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 20/05/1994 - Registro Particolare 4426 Registro Generale 6722 Pubblico ufficiale BERTUSI NANNI PATRIZIA Repertorio 20138 del 29/04/1994 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (riferito al terreno in oggetto precedentemente individuato al Ex. mappale 54, oltre ad altre unità. (Atto di compravendita ante ventennio, a favore della soc. S.E.L.F. srl e derivante dalla precedente proprietà soc. CAVA S. NICOLO' srl)

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

#### 4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese di gestione condominiale:** non rilevabile.
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevabile.
- 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 rilevabile.
- Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.
- Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno.
- Avvertenze ulteriori:** non specificato.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La soc. ARDEA S.R.L. è divenuta proprietaria del terreno censito al foglio 26 mappale 311 con Atto del 14/07/2005 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 87611 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9838.1/2005 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/08/2005, derivante da Atto di trasferimento sede sociale della Soc. S.E.L.F. Srl del 25/09/2002 Pubblico ufficiale CRISTOFORI FRANCESCO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 58117 Trascrizione n. 12749.1/2002 Reparto PI di FERRARA in atti dal 28/10/2002 e da atto di compravendita del 29/04/1994 Pubblico ufficiale BERTUSI NANNI P. Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 20138 Registrazione n.1752 registrato in data 17/05/1994 - Voltura n. 1533.1/1994 in atti dal 10/06/1994.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### 7.1. Conformità edilizia:

Non è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Migliarino in quanto gli immobili oggetto di perizia non comprendono fabbricati.

##### 7.2. Conformità urbanistica:

Il Comune di Fiscaglia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla giunta Provinciale con deliberazione n° 476/38161 del 16/7/1998 e modificata con deliberazione della giunta Provinciale n° 628/44617 del 24/8/1998 (ex comune di Migliarino).

##### I beni immobili in oggetto risultano individuati nel P.R.G. nelle seguenti zone:

- Zona E, sottozona E1 "Paleoalveo del Po di Volano" di cui agli art. 32 e 34.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente. I mappali ricadono all'interno delle "Aree di tutela e di vincolo" di cui all'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, quali dossi di pianura e sono interessati dalla fascia di protezione e/o rispetto stradale e dei corsi d'acqua di cui all'art. 9 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. nonché dalla viabilità storica e panoramica di cui all'art. 20 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. Ricade all'interno del "Perimetro di parco territoriale intercomunale di recupero e valorizzazione ambientale" di cui all'art. 22 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Il mappale 311 del foglio 26 Sez. B è interessato dal vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 02/01/2004, n. 42 - art. 142 "Aree tutelate per legge" comma 1 – lett. c.) riferito al Fiume Po di Volano. Si rimanda al CDU allegato.

Descrizione: **Terreno**

Trattasi di un appezzamento di terreno di 2.225,00 mq totali, incolto, ubicato in Comune di Migliarino (FE), Via Travaglio, posta a est dell'abitato di Migliarino.

Il lotto in esame risulta di forma rettangolare ed altimetria pressoché regolare, privo di recinzioni proprie; pertanto, non è stato possibile materializzare in loco con esattezza i confini ed effettuarne la verifica, che sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che su porzione di terreno del presente lotto insiste una cartellonistica "Strada dei Vini e dei sapori" installata mediante bando pubblico da parte del Comune di Massafiscaglia all'incirca negli anni 2000, risulta una piazzola in autobloccanti delle dimensioni di circa mt 6,00 x 12,00, risulta inoltre un palo per la distribuzione della rete elettrica.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.**

Cod. Fiscale: 01661430387

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della superficie lorda è stato calcolato dalle visure catastali ed estratto di mappa in quanto non è stato condotto un rilievo topografico dei confini.

Si riporta, nella tabella che segue, la consistenza catastale del terreno in oggetto.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	superficie catastale	2.225,00	1,00	2.225,00
		<b>2.225,00</b>		<b>2.225,00</b>

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

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici catastali dei terreni, adottando prudentemente i valori di un terreno agricolo.

Le quotazioni medie dei terreni nella località in esame risultano oscillanti tra € 1,60/mq a € 4,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi e soprattutto per la difficilissima possibilità di coltivazione, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 2,00/mq di superficie commerciale.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie catastale.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, tipologia, stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come si-no ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, de-scritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circo-stanza, da

considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

## 8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTI
Terreno agricolo in Vendita, Jolanda di Savoia Via Luppi	147.000,00	94.384,00	1,56	Immobiliare.it
Terreno Agricolo, Ostellato	199.000,00	76.507,00	2,60	Immobiliare.it
Terreno Agricolo, Ostellato, Via Lidi Ferraresi	3.000.000,00	750.000,00	4,00	Immobiliare.it
Terreno Agricolo, Ostellato	420.000,00	140.000,00	3,00	Immobiliare.it
Prezzo medio CAPANNONI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq			3,55	

Tabella n.1: comparabili di mercato capannoni

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i Valori Agricoli Medi indicati dall'Agenzia delle Entrate, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	VALORE AGRICOLA MEDIO	
	(Euro/MQ)	(Euro/Ha)
Seminativo	2,45	24.500,00

Tabella n.2: Valori Agricoli medi – Regione Agaria n. 3

## 8.3. Valutazione corpi:

### A Terreno.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno	2.225,00	€ 2,00	€ 4.450,00
Valore corpo			€ 4.450,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 4.450,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale
A	Terreno	2.225,00	€ 4.450,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 667,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	/
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	/
Costi di cancellazione oneri e formalità:	/

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.782,50
Valore arrotondato:	€ 3.800,00

**Beni in Migliarino (FE) - Fabbricati**  
Via Travaglio

**Lotto: 002****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Quota e tipologia del diritto****Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.**

Cod. Fiscale: 01661430387

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 3, mapp. 48, sub. 7 graffato con il mapp. 49, sub. 1, indirizzo Via Travaglio, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/4, cl. 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 126,00 mq (escluse aree scoperte 109,00 mq), Rendita € 266,49; foglio 3, mapp. 48, sub. 8 graffato con il mapp. 49, sub. 2 graffato con il mapp. 159, indirizzo Via Travaglio n. 24, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/4, cl. 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 110,00 mq (escluse aree scoperte 110,00 mq), Rendita € 222,08; foglio 3, mapp. 48, sub. 9, indirizzo Via Travaglio n. SNC, piano T-1, Comune di Fiscaglia, cat. C/2, cl. 1, consistenza 28,00 mq, Rendita € 34,71.

Confini foglio 3, particella 48 subalterno 7, graffato al mappale 49 subalterno 1: i confini delle presenti unità si desumono dall'Elaborato Planimetrico di rappresentazione dei subalterni agli atti dal 12/06/1996 e dall'estratto di mappa catastale: l'unità immobiliare abitativa confina al piano terra a nord, e ad est con la corte comune censita al mappale 27 sub.2, mentre a sud e ad ovest confina con altra unità immobiliare censita al mappale 49 sub.2 e con la corte comune censita al mappale 27 sub.2. La prima porzione di pertinenza esclusiva censita al mappale 48 sub.7 confina a nord e a sud con altre unità immobiliari, mentre confina a est e ad ovest con la corte comune censita al mappale 27 sub.2.

La seconda porzione di pertinenza esclusiva censita al mappale 48 sub.7 confina a nord, sud, e ad est con altre unità immobiliari mentre confina ad ovest con la corte comune censita al mappale 27 sub.2.

Confini foglio 3, particella 48 subalterno 8, graffato al mappale 49 subalterno 2 e al mappale 159: I confini delle presenti unità si desumono dall'Elaborato Planimetrico di rappresentazione dei subalterni agli atti dal 12/06/1996 e dall'estratto di mappa catastale: l'unità immobiliare abitativa confina al piano terra a nord con altra unità immobiliare censita al mappale 49 sub.1, confina a sud e ad ovest con la

corte comune censita al mappale 27 sub.2, mentre confina ad est con altra unità immobiliare censita al mappale 49 sub.1 e con la corte comune censita al mappale 27 sub.2.

La prima porzione di pertinenza esclusiva censita al mappale 48 sub.8, confina a nord con altra unità immobiliare, mentre confina per i restanti lati con la corte comune censita al mappale 27 sub.2.

La seconda porzione di pertinenza esclusiva censita al mappale 48 sub.8, confina a nord e ad ovest con la corte comune censita al mappale 27 sub.2, mentre confina a sud e ad est con altre unità immobiliari.

La terza porzione di pertinenza esclusiva censita al mappale 48 sub.8, confina a nord e ad est con la corte comune censita al mappale 27 sub.2, mentre confina a sud e ad ovest con altre unità immobiliari.

La pertinenza esclusiva censita al mappale 159 confina sui quattro lati con la corte comune censita al mappale 27 sub.2.

Confini foglio 3, particella 48, subalterno 9: dall'Elaborato Planimetrico di rappresentazione dei subalterni agli atti e dall'estratto di mappa catastale non si desumono i confini della presente unità immobiliare censita al mappale 48 sub.9, in quanto non risulta aggiornato con l'indicazione del sub.9.

Conformità catastale: alla data del sopralluogo gli immobili risultano in stato di abbandono e fatiscenti, non è stato possibile accertare la conformità catastale dell'immobile in oggetto in quanto durante i sopralluoghi effettuati sono state rilevate difformità, i mappali in oggetto risultano in parte demoliti e fatiscenti in stato di abbandono, pericolanti differenti da quanto dichiarato nelle planimetrie catastali in atti; il civico inserito nella visura catastale risulta errato. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: riscontrata corte comune alle presenti unità, censita al foglio 3 mappale 27 sub.2, con diritto di passaggio a favore del mappale 65 sub.5 e mappale 66.

Compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare sulla corte comune non censibile ai mappali 47, 48, 49, 65 sub. 6 e mappale 68 con diritto di passaggio a favore del mappale 65 sub. 5 e mappale 66.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale, agricola.

**Servizi presenti nella zona:** non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, agricola.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli di Comacchio.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1,7 Km, autobus 1,5 km.



*Immagine n.3: individuazione immobile Lotto 002*



*Immagine n.4: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto Lotto 002*

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI AL 26/01/2023:

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

###### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara 14/07/2006** - Registro Particolare 3990 Registro Generale 18966 Pubblico ufficiale Not. DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 89292/6327 del 29/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (riguardante le presenti unità immobiliari oltre ad altre)  
Note:  
Riscontrata Annotazione n. 601 del 09/03/2016 (QUIETANZA E CONFERMA)  
Riscontrata Annotazione n. 602 del 09/03/2016 (RIDUZIONE DI SOMMA)

###### 4.2.2. Pignoramenti:

Nessuna.

###### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 01/12/2003 - Registro Particolare 14963 Registro Generale 24783 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 82280/4821 del 13/11/2003 ATTO TRA VIVI – (acquisto delle presenti unità immobiliari a favore della soc. RITA COSTRUZIONI SRL).
- **Atto di conferma** trascritto a Ferrara il 02/08/2005 - Registro Particolare 9840 Registro Generale 17967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 87611 del 14/07/2005 ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA  
Note:  
Si segnala che con precedente atto di compravendita a firma del Not. M. De Mauro Paterno Castello in data 13/11/2003 rep. n.82280/4821 la soc. "SOCIETA' IMMOBILIARE COSTANZA DI PIER PAOLO E MASSIMILIANO GRANDI E C. S.A.S." vendeva in piena proprietà alla soc. "RITA COSTRUZIONI SRL" fabbricato ad uso civile abitazione in Migliaro via Travaglio, nonchè area cortiliva di pertinenza esclusiva, che non veniva correttamente indicata ed individuata (censita al foglio 3 mappale 27 sub.7) e ricompresa nella presente vendita.
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 02/08/2005 - Registro Particolare 9838 Registro Generale 17965 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 87611 del 14/07/2005 ATTO TRA VIVI - Immobili siti in FERRARA(FE), MIGLIARINO(FE)



(compravendita riguardante le presenti unità immobiliari oltre ad altre, a favore della soc. Ardea Srl e derivanti dalla soc. Rita Costruzioni Srl).

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Ferrara il 26/10/2022 - Registro Particolare 15267 Registro Generale 20686 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 21 del 27/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO.

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

#### 4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** non rilevabile.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevabile.

**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 rilevabile.

**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.

**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.

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

**Avvertenze ulteriori:** non specificato.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Foglio 3, particella 48 subalterno 7, graffato al mappale 49 subalterno 1:

- La soc. ARDEA S.R.L. è divenuta proprietaria dell'unità immobiliare censita al foglio 3 mappale 48 subalterno 7 graffato al mappale 49 subalterno 1 con Atto di Compravendita del 14/07/2005 Pubblico ufficiale Not. DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede Ferrara (FE) Repertorio n.87611 Trascrizione n. 9841.1/2005 Reparto PI di Ferrara in atti dal 03/08/2005.

Foglio 3, particella 48 subalterno 8, graffato al mappale 49 subalterno 2 e al mappale 159:

- La soc. ARDEA S.R.L. è divenuta proprietaria dell'unità immobiliare censita al foglio 3 mappale 48 subalterno 8 graffato al mappale 49 subalterno 2 e mappale 159 con Atto di Compravendita del 14/07/2005 Pubblico ufficiale Not. DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede Ferrara (FE) Repertorio n.87611 Trascrizione n. 9841.1/2005 Reparto PI di Ferrara in atti dal 03/08/2005.

Foglio 3, particella 48, subalterno 9:

- La soc. ARDEA S.R.L. è divenuta proprietaria dell'unità immobiliare censita al foglio 3 mappale 48 subalterno 9 con Atto di Compravendita del 14/07/2005 Pubblico ufficiale Not. DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede Ferrara (FE) Repertorio n.87611 Trascrizione n. 9841.1/2005 Reparto PI di Ferrara in atti dal 03/08/2005.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi

informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Non sono state riscontrate pratiche edilizie inerenti agli immobili in oggetto e pertanto si confrontano lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali e sono state rilevate le seguenti difformità: i mappali in oggetto risultano in parte demoliti e fatiscenti in stato di abbandono, pericolanti differenti da quanto dichiarato nelle planimetrie catastali in atti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente. Non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.

### **7.1. Conformità edilizia:**

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto, alla data del sopralluogo, i mappali in oggetto risultano in parte demoliti e fatiscenti in stato di abbandono con porzioni collassate. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

### **7.2. Conformità urbanistica:**

Il Comune di Fiscaglia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla giunta Provinciale con deliberazione n° 476/38161 del 16/7/1998 e modificata con deliberazione della giunta Provinciale n° 628/44617 del 24/8/1998 (ex comune di Migliarino).

#### **I beni immobili in oggetto risultano individuati nel P.R.G. nelle seguenti zone:**

- Zona E, sottozona E4 "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" di cui all' art. 19 del PTCP delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente. I mappali ricadono all'interno delle "corti di valore storico-testimoniale con impianto tipologico e funzionale contenente elementi incongrui". Si rimanda al CDU allegato.

#### Descrizione: **Fabbricati**

Trattasi di casale, in totale stato di abbandono e precario, infestato da vegetazione sulla facciata, sito in Comune di Migliarino, Via Travaglio.

Gli immobili risultano in pessimo stato di manutenzione e, per le condizioni precarie in cui versano, sotto il profilo strutturale, non è stato possibile rilevarli in quanto inaccessibili. Dal sopralluogo effettuato il fabbricato identificato catastalmente con il mappale 159 risulta demolito interamente, infestato da vegetazione; risultano demoliti parzialmente anche gli altri mappali.

Non è stato possibile effettuare i rilievi dell'immobile in quanto per lo stato precario in cui versa non è stato possibile l'accesso.

Non si esclude la presenza di rifiuti, di materiale di vario tipo, i quali non si sono potuti individuare in virtù dello scarso stato manutentivo dell'area.

L'area risulta priva di recinzioni proprie; pertanto, non è stato possibile materializzare in loco con esattezza i confini ed effettuarne la verifica, che sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario.

L'accesso avviene direttamente dalla Via Travaglio attraverso uno stradello posizionato sul mappale 27 che risulta utilizzato anche da altre proprietà per il collegamento di altre abitazioni (mapp. 66, 65 e 69) alla Via Travaglio; il mappale 27 sub. 2 risulta essere corte comune oltre agli immobili di proprietà del fallimento anche ad altri immobili (mapp. 66, 65 e 69) di altre proprietà con diritto di passaggio a favore del mappale 65 sub.5 e mappale 66.

La superficie coperta catastale, rilevata dalle planimetrie depositate agli atti, è di circa mq 64,00.

La superficie totale catastale, rilevata dalle planimetrie depositate agli atti, è di circa mq 208,00.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è pessimo in stato di abbandono.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.

Cod. Fiscale: 01661430387

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Soffitto tipologia: **cls e laterizio** condizioni: **scarse**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **scarse****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **non presenti** materiale: **non rilevabili** protezioni: - condizioni: **non rilevabile**Infissi interni tipologia: **non presenti** materiale: **non rilevabili** condizioni: **non rilevabile**Manto di copertura materiale: **coppi** coibentazione: **non rilevabili** condizioni: **non rilevabili**Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **muratura** condizioni: **scarse**Pavim. Esterna materiale: **parte in cls parte a verde** condizioni: **scarse****Impianti:****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricati	superficie catastale	208,00	1,00	208,00
		<b>208,00</b>		<b>208,00</b>

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

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore a corpo di € 20.000,00.

Il valore tiene conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che, conseguentemente alle condizioni precarie in cui versano gli immobili, non è stato possibile condurre un rilievo negli immobili; si demanda all'aggiudicatario un rilievo puntuale degli immobili oggetto di perizia.

Non si esclude la presenza di amianto e/o la presenza di rifiuti, di materiale di vario tipo identificati sotto alcuni rovi all'interno della corte, i quali non si sono potuti individuare in virtù degli infestanti che coprono interamente l'area.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

## 8.2. Valutazione corpi:

### A Fabbricati

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>
A	Fabbricati	208,00	€ 20.000,00

## 8.3. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 3.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	/
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	/
Costi di cancellazione oneri e formalità:	/

## 8.4. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.000,00
Valore dell'intero arrotondato:	€ 17.000,00

**Beni in Migliarino (FE) – Area Urbana e Terreni**  
Via Travaglio Il Tronco

**Lotto: 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Terreni siti in Comune di Migliarino (FE) Via Travaglio Il Tronco**

**Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/2 di ARDEA S.R.L.**

Cod. Fiscale: 01661430387

**Proprietà per 1/2 di** [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificati al catasto Terreni:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/2; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], proprietà 1/2; foglio 6, mapp. 6, Comune di Fiscaglia, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie 5.100,00 mq, R.D. € 53,71, R.A. € 27,66.

Confini: a nord con il mapp. 83, a est con il mapp. 179 del foglio 7, a sud con il mapp. 249 e mappale 179 del foglio 7, a ovest con i mapp.li 127 e 249.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non vi sono particolari difformità da segnalare, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico dell'area urbana e la verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

Tali terreni fanno parte della zona denominata "Ex fornace [REDACTED]"; il bacino d'acqua un tempo utile all'estrazione di argilla per la produzione dei mattoni nella fornace, ad oggi ha creato un laghetto che occupa la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione.

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/2; [REDACTED] nato a [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], proprietà 1/2; foglio 6, mapp. 120, Comune di Fiscaglia, qualità AREA FAB DM, superficie 750,00 mq.

Confini: a nord con il mapp. 65, a est con il mapp. 123, a sud con il mapp. 122, a ovest con il mapp. 63.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non vi sono particolari difformità da segnalare, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico dell'area urbana e la verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

Tali terreni fanno parte della zona denominata "Ex fornace [REDACTED]"; il bacino d'acqua un tempo utile all'estrazione di argilla per la produzione dei mattoni nella fornace, ad oggi ha creato un laghetto che occupa la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione.

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/2; [REDACTED] nato a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], proprietà 1/2; foglio 6, mapp. 123, Comune di Fiscaglia, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie 8.353,00 mq, R.D. € 87,96, R.A. € 45,30.

Confini: a nord con i mapp.li 127 e 128, a est con il mapp. 125, a sud con banchina stradale Via Travaglio Il Tronco, a ovest con i mapp.li 65, 120 e 122.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non vi sono particolari difformità da segnalare, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: Non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico dell'area urbana e la verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

Tali terreni fanno parte della zona denominata "Ex fornace [REDACTED]"; il bacino d'acqua un tempo utile all'estrazione di argilla per la produzione dei mattoni nella fornace, ad oggi ha creato un laghetto che occupa la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione.

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/2; [REDACTED] nato a [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], proprietà 1/2; foglio 6, mapp. 122, Comune di Fiscaglia, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie 5.040,00 mq, R.D. € 53,07, R.A. € 27,33.

Confini: a nord con il mapp. 120, a est con il mapp. 123, a sud con banchina stradale Via Travaglio Il Tronco, a ovest con il mapp. 63.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non vi sono particolari difformità da segnalare, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: Non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico dell'area urbana e la verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

Tali terreni fanno parte della zona denominata "Ex fornace [REDACTED]"; il bacino d'acqua un tempo utile all'estrazione di argilla per la produzione dei mattoni nella fornace, ad oggi ha creato un laghetto che occupa la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione.

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/2; [REDACTED] nato a [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], proprietà 1/2; foglio 6, mapp. 125, Comune di Fiscaglia, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie 800,00 mq, R.D. € 8,42, R.A. € 4,34.

Confini: a nord con il mapp. 127, a est con i mapp.li 127 e 161, a sud con banchina stradale Via Travaglio Il Tronco, a ovest con il mapp. 123.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non vi sono particolari difformità da segnalare, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: Non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico dell'area urbana e la verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

Tali terreni fanno parte della zona denominata "Ex fornace [REDACTED]"; il bacino d'acqua un tempo utile all'estrazione di argilla per la produzione dei mattoni nella fornace, ad oggi ha creato un laghetto che occupa la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione.

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/2; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], proprietà 1/2; foglio 6, mapp. 65, Comune di Fiscaglia, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie 3.550,00 mq, R.D. € 37,38, R.A. € 19,25.

Confini: a nord con il mapp. 128, a est con il mapp. 123, a sud con il mapp. 120, a ovest con il mapp. 63.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non vi sono particolari difformità da segnalare, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: Non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico dell'area urbana e la verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

Tali terreni fanno parte della zona denominata "Ex fornace [REDACTED]"; il bacino d'acqua un tempo utile all'estrazione di argilla per la produzione dei mattoni nella fornace, ad oggi ha creato un laghetto che occupa la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione.

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/2; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], proprietà 1/2; foglio 6, mapp. 83, Comune di Fiscaglia, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie 13.940,00 mq, R.D. € 111,66, R.A. € 71,99.

Confini: a nord con il mapp. 79, a est con il mapp. 179 del foglio 7, a sud con il mapp. 6, a ovest con il mapp. 127.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non vi sono particolari difformità da segnalare, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico dell'area urbana e la verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

Tali terreni fanno parte della zona denominata "Ex fornace [REDACTED]"; il bacino d'acqua un tempo utile all'estrazione di argilla per la produzione dei mattoni nella fornace, ad oggi ha creato un laghetto che occupa la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione.

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/2; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], proprietà 1/2; foglio 6, mapp. 128, Comune di Fiscaglia, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie 9.330,00 mq, R.D. € 74,74, R.A. € 48,19.

Confini: a nord con il mapp. 66, a est con il mapp. 127, a sud con i mapp.li 62, 63, 65 e 123, a ovest con i mapp.li 61 e 177.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non vi sono particolari difformità da segnalare, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: Non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico dell'area urbana e la verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

Tali terreni fanno parte della zona denominata "Ex fornace [REDACTED]"; il bacino d'acqua un tempo utile all'estrazione di argilla per la produzione dei mattoni nella fornace, ad oggi ha creato un laghetto che occupa la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione.

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/2; [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], proprietà 1/2; foglio 6, mapp. 161, Comune di Fiscaglia, porzione A, qualità INCOLT PROD, classe U, superficie 13.900,00 mq, R.D. € 5,74, R.A. € 1,44, porzione B, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie 2.040,00 mq, R.D. € 23,18, R.A. € 11,06.

Confini: a nord con i mapp.li 127 e 249, a est con il mapp. 249, a sud con banchina stradale Via Travaglio Il Tronco, a ovest con il mapp. 125.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non vi sono particolari difformità da segnalare, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: Non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico dell'area urbana e la verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

Tali terreni fanno parte della zona denominata "Ex fornace [REDACTED]"; il bacino d'acqua un tempo utile all'estrazione di argilla per la produzione dei mattoni nella fornace, ad oggi ha creato un laghetto che occupa la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione.

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/2; [REDACTED] nato a [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] proprietà 1/2; foglio 6, mapp. 127, Comune di Fiscaglia, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie 22.020,00 mq, R.D. € 176,39, R.A. € 113,72.

Confini: a nord con il mapp. 79, a est con i mapp.li 6, 83 e 249, a sud con il mapp. 161, a ovest con i mapp.li 125, 128 e 66.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non vi sono particolari difformità da segnalare, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: Non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico dell'area urbana e la verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

Tali terreni fanno parte della zona denominata "Ex fornace [REDACTED]"; il bacino d'acqua un tempo utile all'estrazione di argilla per la produzione dei mattoni nella fornace, ad oggi ha creato un laghetto che occupa la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione.

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/2; [REDACTED] nato a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], proprietà 1/2; foglio 7, mapp. 74, Comune di Fiscaglia, qualità PRATO, classe 1, superficie 770,00 mq, R.D. € 2,60, R.A. € 1,19.

Confini: a nord con banchina stradale Via Travaglio Il Tronco, a est con il mapp. 37, a sud con la Via Travaglio Il Tronco, a ovest con il mapp. 107 del foglio 6.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non vi sono particolari difformità da segnalare, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: Non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico dell'area urbana e la verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

Tali terreni fanno parte della zona denominata "Ex fornace [REDACTED]"; il bacino d'acqua un tempo utile all'estrazione di argilla per la produzione dei mattoni nella fornace, ad oggi ha creato un laghetto che occupa la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione.

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 6, mapp. 249, Comune di Fiscaglia, qualità INCOLT PROD, classe U, superficie 8.270,00 mq, R.D. € 0,00, R.A. € 0,85.

Confini: a nord con mapp.li 6 e 127, a sud con mapp. 161 e banchina stradale Via Travaglio Il Tronco, a ovest con mapp.li 127 e 161, a est con il mapp. 6 e mapp. 179 del foglio 7.

Conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale in quanto a seguito di atto di REVISIONE ELEMENTI CENSUARI del 21/12/2009 Pratica n. FE0000761 in atti dal 05/01/2010 (n. 14224.1/2009) **in visura catastale si evince l'indicazione della piena proprietà 1/1 anziché della quota di ½ di proprietà effettiva, così come da atto di compravendita sopra riportato, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.**

Note: non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico dell'area urbana e la verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

Tali terreni fanno parte della zona denominata "Ex fornace [REDACTED]"; il bacino d'acqua un tempo utile all'estrazione di argilla per la produzione dei mattoni nella fornace, ad oggi ha creato un laghetto che occupa la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione.



Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 179, Comune di Fiscaglia, qualità INCOLT PROD, classe U, superficie 25.507,00 mq, R.D. € 2,06, R.A. € 2,63.

Confini: a nord con mapp. 40, a sud con banchina stradale Via Travaglio Il Tronco, a ovest con mapp. 249 del foglio 6, a est con il mapp. 75.

Conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale in quanto a seguito di atto di REVISIONE ELEMENTI CENSUARI del 21/12/2009 Pratica n. FE0000761 in atti dal 05/01/2010 (n. 14224.1/2009) **in visura catastale si evince l'indicazione della piena proprietà 1/1 anziché della quota di ½ di proprietà effettiva, così come da atto di compravendita sopra riportato, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.**

Note: non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico dell'area urbana e la verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

Tali terreni fanno parte della zona denominata "Ex fornace ██████████"; il bacino d'acqua un tempo utile all'estrazione di argilla per la produzione dei mattoni nella fornace, ad oggi ha creato un laghetto che occupa la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione.

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 6, mapp. 121, Comune di Fiscaglia, qualità PRATO, classe 1, superficie 125,00 mq, R.D. € 0,49, R.A. € 0,19.

Confini: a nord con banchina stradale Via Travaglio Il Tronco, a sud con la Via Travaglio Il Tronco, a ovest con mapp. 63, a est con il mapp. 124.

Conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale in quanto a seguito di atto di REVISIONE ELEMENTI CENSUARI del 21/12/2009 Pratica n. FE0000761 in atti dal 05/01/2010 (n. 14224.1/2009) **in visura catastale si evince l'indicazione della piena proprietà 1/1 anziché della quota di ½ di proprietà effettiva, così come da atto di compravendita sopra riportato, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.**

Note: non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico dell'area urbana e la verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

Tali terreni fanno parte della zona denominata "Ex fornace ██████████"; il bacino d'acqua un tempo utile all'estrazione di argilla per la produzione dei mattoni nella fornace, ad oggi ha creato un laghetto che occupa la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione.

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 6, mapp. 124, Comune di Fiscaglia, qualità PRATO, classe 1, superficie 150,00 mq, R.D. € 0,59, R.A. € 0,23;

Confini: a nord con banchina stradale Via Travaglio Il Tronco, a sud con la Via Travaglio Il Tronco, a ovest con mapp. 121, a est con il mapp. 126.

Conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale in quanto a seguito di atto di REVISIONE ELEMENTI CENSUARI del 21/12/2009 Pratica n. FE0000761 in atti dal 05/01/2010 (n. 14224.1/2009) **in visura catastale si evince l'indicazione della piena proprietà 1/1 anziché della quota di ½ di proprietà effettiva, così come da atto di compravendita sopra riportato, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.**

Note: non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico dell'area urbana e la verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

Tali terreni fanno parte della zona denominata "Ex fornace ██████████"; il bacino d'acqua un tempo utile all'estrazione di argilla per la produzione dei mattoni nella fornace, ad oggi ha creato un laghetto che occupa la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione.

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 6, mapp. 107, Comune di Fiscaglia, qualità PRATO, classe 1, superficie 720,00 mq, R.D. € 2,84, R.A. € 1,12.

Confini: a nord con la banchina stradale Via Travaglio Il Tronco, a sud con la Via Travaglio Il Tronco, a ovest con il mapp. 126, a est con il mapp. 74 del foglio 7.

Conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale in quanto a seguito di atto di REVISIONE ELEMENTI CENSUARI del 21/12/2009 Pratica n. FE0000761 in atti dal 05/01/2010 (n. 14224.1/2009) **in visura catastale si evince l'indicazione della piena proprietà 1/1 anziché della quota di ½ di proprietà effettiva, così come da atto di compravendita sopra riportato, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.**

Note: non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico dell'area urbana e la verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

Tali terreni fanno parte della zona denominata "Ex fornace [REDACTED]"; il bacino d'acqua un tempo utile all'estrazione di argilla per la produzione dei mattoni nella fornace, ad oggi ha creato un laghetto che occupa la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione.

#### **Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1000/1000; foglio 6, mapp. 126, indirizzo Via Travaglio Secondo Tronco n. SNC, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. F/1, consistenza 19,00 mq.

Confini: i confini vengono desunti dall'estratto di mappa catastale: il terreno confina a nord con altra unità immobiliare facente parte del "Condotta Celna I", a sud confina con la Via Travaglio Secondo Tronco, confina ad est con il mappale 107, mentre confina ad ovest con il mappale 124.

Conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale in quanto a seguito di atto di REVISIONE ELEMENTI CENSUARI del 21/12/2009 Pratica n. FE0000761 in atti dal 05/01/2010 (n. 14224.1/2009) **in visura catastale si evince l'indicazione della piena proprietà 1/1 anziché della quota di ½ di proprietà effettiva, così come da atto di compravendita sopra riportato, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.**

Note: Variazione Territoriale del 01/01/2014 in atti dal 12/07/2016 LEGGE REGIONALE N. 18 del 07.11.2013 proveniente dal comune di Migliarino F198; trasferito al comune di Fiscaglia sezione B - Migliarino M323B. (n. 14/2016).

Costituzione area urbana del 29/08/2011 Pratica n. FE0127820 in atti dal 29/08/2011 (n. 1250.1/2011). Non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico dell'area urbana e la verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

Tale terreno fa parte della zona denominata "Ex fornace [REDACTED]"; il bacino d'acqua un tempo utile all'estrazione di argilla per la produzione dei mattoni nella fornace, ad oggi ha creato un laghetto che occupa la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione.

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale, agricola.

**Servizi presenti nella zona:** non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato.

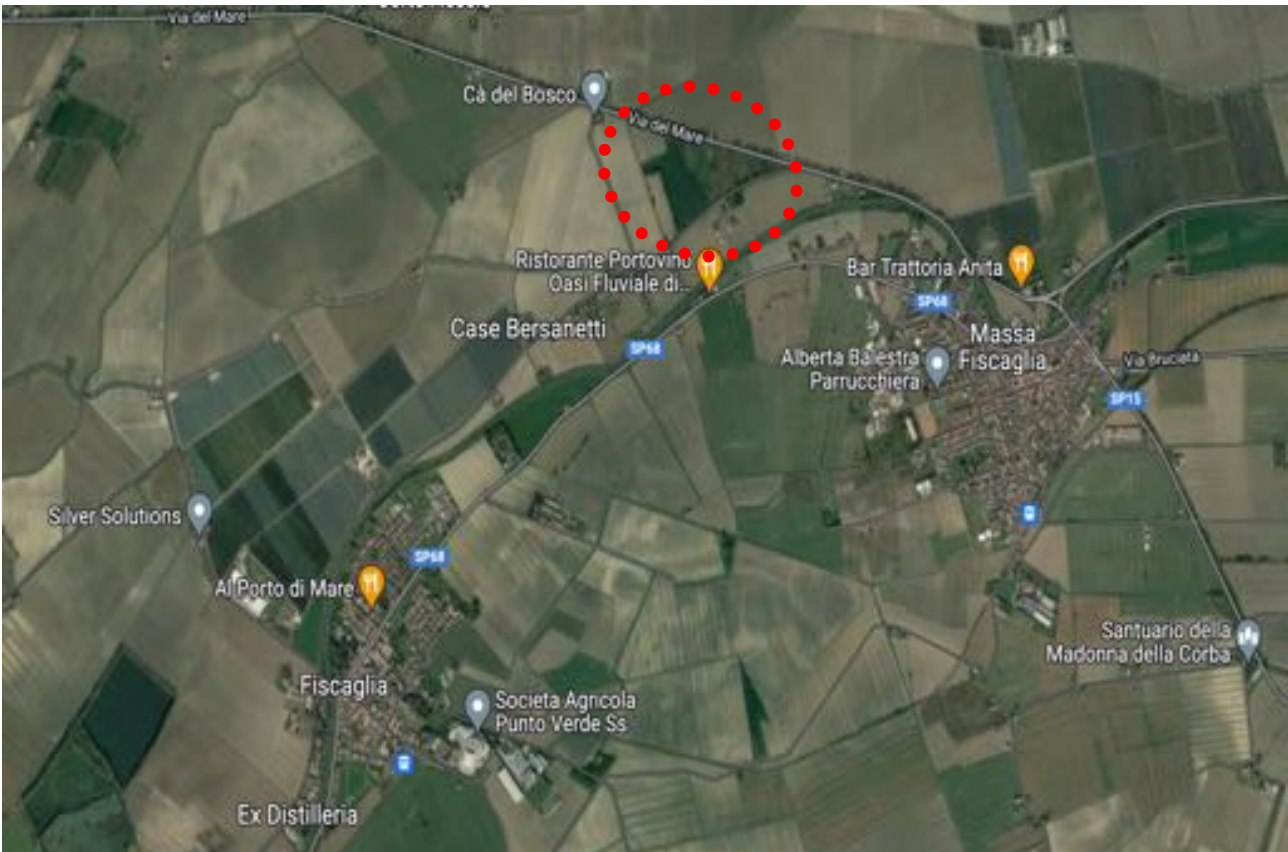
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, agricola.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

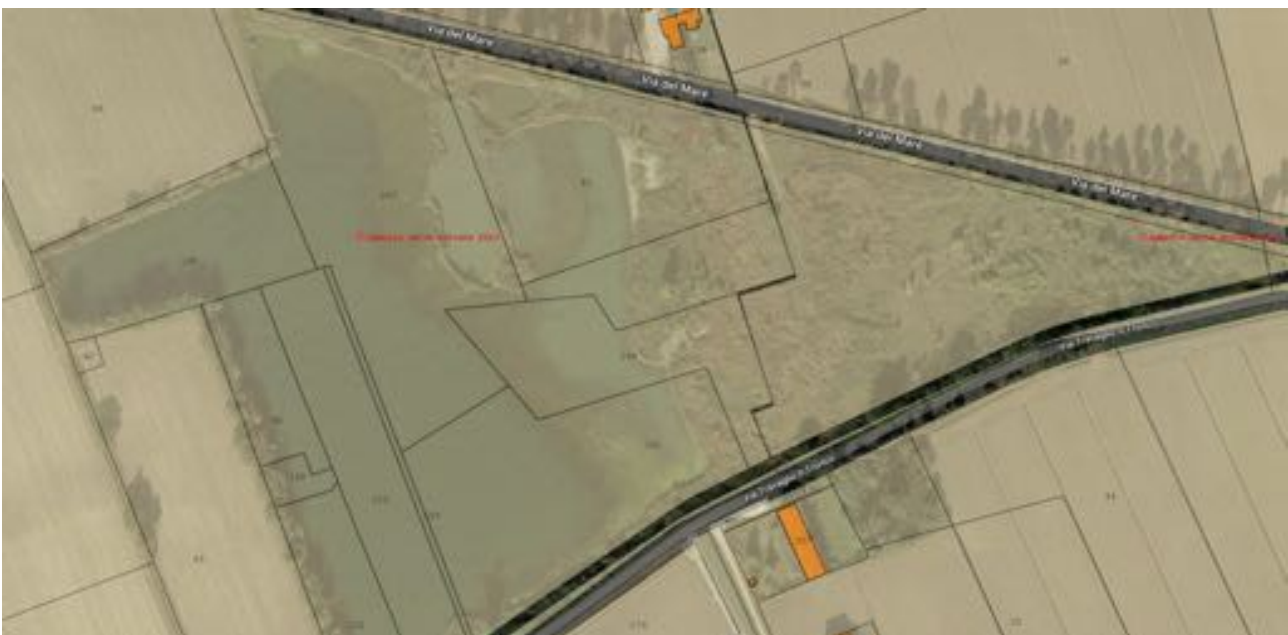
**Attrazioni paesaggistiche:** Valli di Comacchio.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1,7 Km, autobus 1,5 km.



*Immagine n.5: individuazione immobile Lotto 003*



*Immagine n.6: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto Lotto 003*

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero. Tali terreni fanno parte della zona denominata "Ex fornace [REDACTED]"; il bacino d'acqua un tempo utile all'estrazione di argilla per la produzione dei mattoni nella fornace, ad oggi ha creato un laghetto che occupa la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI AL 26/01/2023:

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

###### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

Nessuna.

###### 4.2.2. Pignoramenti:

Nessuna.

###### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Ferrara il 26/10/2022 - Registro Particolare 15267 Registro Generale 20686 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 21 del 27/07/2022 atto giudiziario. (riferita all'unità immobiliare in oggetto).
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 27/04/2007 - Registro Particolare 6406 Registro Generale 10843 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 89816/6681 del 02/04/2007 atto tra vivi. (acquisto a favore della soc. Ardea Srl dei terreni in oggetto per la quota di ½ proprietà dal sig. ██████████  
Note:  
La quota oggetto del trascrivendo atto risulta franca e libera da pesi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere ad eccezione del decreto del Tribunale di Ravenna di apertura della procedura di concordato preventivo in data 11 marzo 1982, trascritto a Ferrara il 3 aprile 1984 al n. 3319 part. noto alla società Ardea srl.
- **Preliminare di vendita sottoposto a condizione sospensiva** trascritta a Ferrara il 01/03/2007 - Registro Particolare 3594 Registro Generale 5776 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 89737 del 26/02/2007 atto tra vivi. (preliminare di compravendita per la quota di ½ di proprietà a favore della soc. Ardea Srl).
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 02/04/2007 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 89816 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6406.1/2007 Reparto PI di FERRARA in atti dal 30/04/2007, derivante ante ventennio dalle compravendite eseguite a favore dei sig.ri ██████████, ██████████, ██████████ del 08/11/1979 Repertorio n. 82747- UR Sede RAVENNA (RA) Registrazione n. 7161 in data 28/11/1979.

Voltura n. 4183 in atti dal 10/06/1983 e Repertorio n. 82745 - UR Sede RAVENNA (RA) Registrazione n. 7163 registrato in data 28/11/1979 - Voltura n. 4083 in atti dal 10/06/1983, Pubblico ufficiale RAPONI C. Sede RAVENNA (RA).

- Trascrizione del 08/11/1979 Pubblico ufficiale RAPONI C Sede RAVENNA (RA) Repertorio n. 82747, 82745 - UR Sede RAVENNA (RA) Registrazione n. 7161 registrato in data 28/11/1979 - Voltura n. 4183-4083 in atti dal 10/06/1983.

**Note:**

- Dalla ricerca ipocatastale eseguita in capo al solo terreno censito al foglio 6 mappale 6 (Comune di Fiscaglia ex. Comune Migliarino, qualità seminativo di 5100,00 mq.) si è riscontrata una errata trascrizione per denunciata successione, in cui è stato inserito per duplicazione il medesimo terreno, censito nel commune di Fiscaglia foglio 6 mappale 6 di mq. 19070,00 e riguardante altri soggetti:  
TRASCRIZIONE del 08/02/2018 - Registro Particolare 1520 Registro Generale 2144 Pubblico ufficiale FERRARA Repertorio 2503/9990 del 23/11/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
- Dalla ricerca ipocatastale eseguita in capo al solo terreno censito al foglio 6 mappale 125 (Comune di Fiscaglia ex. Comune Migliarino, qualità seminativo di 800,00 mq.) si è riscontrata una errata trascrizione per denunciata successione, in cui è stato inserito per duplicazione il medesimo terreno, censito nel commune di Migliarino foglio 6 mappale 125 di mq. 92,00 e riguardante altri soggetti:  
TRASCRIZIONE del 14/01/2002 - Registro Particolare 473 Registro Generale 740 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 337/1 del 21/11/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3. Misure Penali**

Non rilevabile.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** non rilevabile.  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevabile.  
**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 rilevabile.  
**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.  
**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno.  
**Avvertenze ulteriori:** non specificato.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- La soc. ARDEA S.R.L. è divenuta proprietaria del terreno censito al foglio 7 mappale 74 con Atto del 02/04/2007 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 89816 del 26/02/2007, trascritto a Ferrara il 01/03/2007 R.Part.3594 R.Gen.5776 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6406.1/2007 Reparto PI di FERRARA in atti dal 30/04/2007, derivante da precedenti Atti di acquisto da parte dei sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] del 08/11/1979 Repertorio n. 82747- UR Sede RAVENNA (RA) Registrazione n. 7161 registrato in data 28/11/1979 - Voltura n. 4183 in atti dal 10/06/1983 e Repertorio n. 82745 - UR Sede RAVENNA (RA) Registrazione n. 7163 registrato in data 28/11/1979 - Voltura n. 4083 in atti dal 10/06/1983, Pubblico ufficiale RAPONI C. Sede RAVENNA (RA).

**N.B:**

**Per quanto riguarda i mappali 107, 121, 124, 126, 249 del foglio 6 ed il mappale 179 del foglio 7 si riscontra che a seguito di atto di REVISIONE ELEMENTI CENSUARI del 21/12/2009 Pratica n. FE0000761 in atti dal 05/01/2010 (n. 14224.1/2009) in visura catastale si evince l'indicazione della piena proprietà 1/1 anziché della quota di ½ di proprietà, così come da atto di compravendita sopra riportato.**

- La presente area urbana (F/1) Foglio 6 Mappale 126 è stata costituita al Catasto Fabbricati in data 29/08/2011; Precedentemente il censito al mappale 126 era individuato al Catasto Terreni dall'Impianto meccanografico del 20/03/1975.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Si precisa che sull'area in cui sorgevano gli edifici appartenenti al complesso fornace, individuabili al Catasto terreni del Comune di Fiscaglia, sez. B, Foglio 7, Mapp. 179 venne effettuata una bonifica e demolizione dei resti fatiscenti del complesso effettuata a seguito di una convenzione sottoscritta con il Comune di Migliarino il 21/12/2007.

Si precisa, inoltre, che sono stati effettuati lavori di messa in sicurezza della vasca del comparto "Ex fornace [REDACTED]" con DIA 3675/2010, Prot. 5546 del 15/06/2010 e pratica SUAP 16/2010 (prorogata in data 15/07/2013 con nota prot. N. 5699) con la conseguente commercializzazione dell'argilla estratta nel corso dei lavori in base all'Autorizzazione Amministrativa n. 2/2011 Prot. 6497 del 06/07/2011.

Non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi e non si esclude la necessità di effettuare ulteriori lavori per la messa in sicurezza del bacino.

**7.1. Conformità edilizia:**

Trattasi di terreni. Si precisa che non sono state reperite pratiche relative all'immobile. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

**7.2. Conformità urbanistica:**

Il Comune di Fiscaglia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla giunta Provinciale con deliberazione n° 476/38161 del 16/7/1998 e modificata con deliberazione della giunta Provinciale n° 628/44617 del 24/8/1998 (ex comune di Migliarino).

**I beni immobili in oggetto risultano individuati nel P.R.G. nelle seguenti zone:**

- Comune di Fiscaglia, Sezione B, foglio di mappa n° 6 mappali: 6 – 249**  
Parte Zona E, sottozona E.3 "Sistemi ambientali da tutelare" di cui all'art. 32 e 34.3 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., parte Zona D Sottozona D1 "Insediamenti prevalentemente terziari integrati" di cui all'art. 31 e 31.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

- **Comune di Fiscaglia, Sezione B, foglio di mappa n° 6 mappali: 65 – 120 - 128**  
Zona E, sottozona E.3 “Sistemi ambientali da tutelare” di cui all’art. 32 e 34.3 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.
- **Comune di Fiscaglia, Sezione B, foglio di mappa n° 6 mappali: 107 – 121 – 122 – 123 – 124 – 125 – 126**  
Zona E, sottozona E.3 “Sistemi ambientali da tutelare” di cui all’art. 32 e 34.3 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. I mappali sono interessati dalla fascia di protezione e/o rispetto stradale di cui all’art. 9 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. nonché dalla viabilità storica e panoramica di cui all’art. 20 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.
- **Comune di Fiscaglia, Sezione B, foglio di mappa n° 6 mappale: 127**  
Zona E, sottozona E.3 “Sistemi ambientali da tutelare” di cui all’art. 32 e 34.3 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. Il mappale è interessato dalla fascia di protezione e/o rispetto stradale di cui all’art. 9 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.
- **Comune di Fiscaglia, Sezione B, foglio di mappa n° 6 mappale: 161**  
Parte Zona E, sottozona E.3 “Sistemi ambientali da tutelare” di cui all’art. 32 e 34.3 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., parte Zona D Sottozona D1 “Insediamenti prevalentemente terziari integrati” di cui all’art. 31 e 31.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. Il mappale è interessato dalla fascia di protezione e/o rispetto stradale di cui all’art.9 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. nonché dalla viabilità storica e panoramica di cui all’art. 20 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.
- **Comune di Fiscaglia, Sezione B, foglio di mappa n° 7 mappale: 74**  
Zona D Sottozona D1 “Insediamenti prevalentemente terziari integrati” di cui all’art. 31 e 31.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. Il mappale è interessato dalla fascia di protezione e/o rispetto stradale di cui all’art. 9 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. nonché dalla viabilità storica e panoramica di cui all’art. 20 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.
- **Comune di Fiscaglia, Sezione B, foglio di mappa n° 7 mappale: 179**  
Zona D Sottozona D1 “Insediamenti prevalentemente terziari integrati” di cui all’art. 31 e 31.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. Il mappale è interessato dalla fascia di protezione e/o rispetto stradale di cui all’art. 9 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

I mappali 6, 83, 161, 249 in parte e i mappali 65, 107, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, per intero, del foglio 6 Sez. B ricadono all’interno delle “Aree di tutela e di vincolo” di cui all’art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente in quanto Zone di valenza ambientale (E3) e Bassure.

I mappali 6, 65, 83, 107, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 161, 249 del foglio 6 Sez. B ricadono all’interno del “Perimetro di parco territoriale intercomunale di recupero e valorizzazione ambientale” di cui all’art. 22 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

I mappali 6, 65, 83, 120, 123, 125, 249 del foglio 6 Sez. B sono interessati, IN PARTE, dal vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 02/01/2004, n. 42 - art. 142 “Aree tutelate per legge” comma 1 – lett. c.) riferito al Fiume Po di Volano.

Il mappale 127 del foglio 6 Sez. B è interessato, IN PARTE, a sud, dal vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 02/01/2004, n. 42 - art. 142 “Aree tutelate per legge” comma 1 – lett. c.) riferito al Fiume Po di Volano, IN PARTE, a nord, dal vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 02/01/2004, n. 42 - art. 142 “Aree tutelate per legge” comma 1 – lett. c.) riferito al Canale Bulgarello.

I mappali 107, 121, 122, 124, 126, 161 del foglio 6 Sez. B sono interessati dal vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 02/01/2004, n. 42 - art. 142 "Aree tutelate per legge" comma 1 – lett. c.) riferito al Fiume Po di Volano.

I mappali 74, 179 del foglio 7 Sez. B ricadono inoltre all'interno del "Perimetro di parco territoriale intercomunale di recupero e valorizzazione ambientale" di cui all'art. 22 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Il mappale 74 del foglio 7 Sez. B è interessato dal vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 02/01/2004, n. 42 - art. 142 "Aree tutelate per legge" comma 1 – lett. c.) riferito al Fiume Po di Volano.

Il mappale 179 del foglio 7 Sez. B è, in parte, interessato dal vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 02/01/2004, n. 42 - art. 142 "Aree tutelate per legge" comma 1 – lett. c.) riferito al Fiume Po di Volano.

Si rimanda al CDU allegato.

#### Descrizione: **Terreni** di cui al punto **A – Terreni**

Trattasi di appezzamenti di terreno di 120.384,00 mq totali, incolto, sito a Migliarino (FE), località Gallumara, Via Travaglio Il Tronco.

Il lotto in esame risulta di forma irregolare ed altimetria pressoché irregolare, privo di recinzioni proprie; pertanto, non è stato possibile materializzare in loco con esattezza i confini ed effettuarne la verifica, che sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario; Non si esclude la presenza di rifiuti, di materiale di vario tipo, i quali non si sono potuti individuare in virtù dello scarso stato manutentivo dell'area a tratti in stato di abbandono. Tale terreno fa parte della zona denominata "Ex fornace [REDACTED]"; il bacino d'acqua un tempo utile all'estrazione di argilla per la produzione dei mattoni nella fornace, ad oggi ha creato un laghetto che occupa la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione.

Si precisa che sull'area in cui sorgevano gli edifici appartenenti al complesso fornace, individuabili al Catasto terreni del Comune di Fiscaglia, sez. B, Foglio 7, Mapp. 179 venne effettuata una bonifica e demolizione dei resti fatiscenti del complesso effettuata a seguito di una convenzione sottoscritta con il Comune di Migliarino il 21/12/2007.

Relativamente al mappale 120, si evidenzia il fatto che vi era presente un fabbricato di modeste dimensioni che fu demolito anteriormente all'anno 2010 in quanto tale area risultava già allagata e facente parte del laghetto da tempo.

Si precisa, che sono stati effettuati lavori di messa in sicurezza della vasca del comparto "Ex fornace [REDACTED]" con DIA 3675/2010, Prot. 5546 del 15/06/2010 e pratica SUAP 16/2010 (prorogata in data 15/07/2013 con nota prot. N. 5699) con la conseguente commercializzazione dell'argilla estratta nel corso dei lavori in base all'Autorizzazione Amministrativa n. 2/2011 Prot. 6497 del 06/07/2011.

Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/2 di ARDEA S.R.L.**

Cod. Fiscale: 01661430387

**Proprietà per 1/2 di [REDACTED]**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**



Il calcolo della superficie lorda è stato calcolato dalle visure catastali ed estratto di mappa in quanto non è stato condotto un rilievo topografico dei confini.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno Fg. 6 Mapp. 6	superficie catastale	5.100,00	1,00	5.100,00
Terreno Fg. 6 Mapp. 65	superficie catastale	3.550,00	1,00	3.550,00
Terreno Fg. 6 Mapp. 83	superficie catastale	13.940,00	1,00	13.940,00
Terreno Fg. 6 Mapp. 120	superficie catastale	750,00	1,00	750,00
Terreno Fg. 6 Mapp. 122	superficie catastale	5.040,00	1,00	5.040,00
Terreno Fg. 6 Mapp. 123	superficie catastale	8.353,00	1,00	8.353,00
Terreno Fg. 6 Mapp. 125	superficie catastale	800,00	1,00	800,00
Terreno Fg. 6 Mapp. 127	superficie catastale	22.020,00	1,00	22.020,00
Terreno Fg. 6 Mapp. 128	superficie catastale	9.330,00	1,00	9.330,00
Terreno Fg. 6 Mapp. 161	superficie catastale	15.940,00	1,00	15.940,00
Terreno Fg. 6 Mapp. 107	superficie catastale	720,00	1,00	720,00
Terreno Fg. 6 Mapp. 121	superficie catastale	125,00	1,00	125,00
Terreno Fg. 6 Mapp. 124	superficie catastale	150,00	1,00	150,00
Terreno Fg. 6 Mapp. 249	superficie catastale	8.270,00	1,00	8.270,00
Terreno Fg. 6 Mapp. 126 (Area Urbana)	superficie catastale	19,00	1,00	19,00
Terreno Fg. 7 Mapp. 74	superficie catastale	770,00	1,00	770,00
Terreno Fg. 7 Mapp. 179	superficie catastale	25.507,00	1,00	25.507,00
		<b>120.384,00</b>		<b>120.384,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici catastali dei terreni.

Le quotazioni medie dei terreni nella località in esame risultano oscillanti tra € 1,60/mq a € 4,00/mq. In base alla sovrapposizione delle particelle catastali con la mappa satellitare attuale, possiamo considerare che la maggior parte dei mappali risulta ricadere in acqua e gli altri mappali destinati ad area naturale, in quanto non più coltivabili, trovandosi ad una quota di circa -1,50 ml dal livello stradale e soggetti a frequenti allagamenti. Di conseguenza viene presa in considerazione la valutazione economica per i terreni destinati a coltura Prato. I terreni che risultano ricadenti in acqua verranno stimati ad un valore di 1/3 rispetto ai mappali con coltura Prato in quanto non più destinabili ad alcun coltivo.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie catastale.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, tipologia, stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come si-no ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, de-scritto sulla scorta

delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circo-stanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. Si segnala comunque la presenza di erbe infestanti.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

## 8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FORTE
Terreno agricolo in Vendita, Jolanda di Savoia Via Luppi	147.000,00	94.384,00	1,56	Immobiliare.it
Terreno Agricolo, Ostellato	199.000,00	76.507,00	2,60	Immobiliare.it
Terreno Agricolo, Ostellato, Via Lidi Ferraresi	3.000.000,00	750.000,00	4,00	Immobiliare.it
Terreno Agricolo, Ostellato	420.000,00	140.000,00	3,00	Immobiliare.it
Prezzo medio CAPANNONI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq			3,55	

Tabella n.3: comparabili di mercato capannoni

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i Valori Agricoli Medi indicati dall'Agenzia delle Entrate, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	VALORE AGRICOLA MEDIO	
	(Euro/MQ)	(Euro/Ha)
Seminativo	2,45	24.500,00
Prato	1,70	17.000,00

Tabella n.4: Valori Agricoli medi – Regione Agaria n. 3

## 8.3. Valutazione corpi:

### A Terreni

Destinazione	Foglio	Mappale	Porz.	Qualità	Superficie catastale (mq)	Valore Agricolo Medio (€/mq)	Valore Complessivo
Terreno	6	6	75%	Prato	3.825,00	1,70	6.502,50 €

Terreno			25%	Acqua	1.275,00	0,56	714,00 €
Terreno	6	65	100%	Acqua	3.550,00	0,56	2.011,79 €
Terreno	6	83	40%	Prato	5.576,00	1,70	9.479,20 €
Terreno			60%	Acqua	8.364,00	0,56	4.683,84 €
Terreno	6	107	100%	Prato	720,00	1,70	1.224,00 €
Terreno	6	120	100%	Acqua	750,00	0,56	420,00 €
Terreno	6	121	100%	Prato	125,00	1,70	212,50 €
Terreno	6	122	100%	Acqua	5.040,00	0,56	2.822,40 €
Terreno	6	123	100%	Acqua	8.353,00	0,56	4.677,68 €
Terreno	6	124	100%	Prato	150,00	1,70	255,00 €
Terreno	6	125	100%	Acqua	800,00	0,56	448,00 €
Area Urbana	6	126	100%	Area Urbana	19,00	1,70	32,30 €
Terreno	6	127	100%	Acqua	22.020,00	0,56	12.331,20 €
Terreno	6	128	100%	Acqua	9.330,00	0,56	5.224,80 €
Terreno	6	161	100%	Prato	13.900,00	1,70	23.630,00 €
Terreno			100%	Prato	2.040,00	1,70	3.468,00 €
Terreno	6	249	60%	Acqua	4.962,00	0,56	2.778,72 €
Terreno			40%	Prato	3.308,00	1,70	5.623,60 €
Terreno	7	74	100%	Acqua	770,00	0,56	431,20 €
Terreno	7	179	100%	Prato	25.507,00	1,70	43.361,90 €

Valore a corpo /

Valore Accessori /

Valore complessivo interno

130.308,84 €

Valore complessivo diritto e quota (1/2)

65.154,42 €

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/2)
A	Terreni e Area Urbana	120.384,00	€ 130.308,84	€ 65.154,42

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore quota di 1/2):**

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 9.773,16

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: /

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

**8.5. Prezzo base d'asta del corpo (valore quota di 1/2):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 55.381,26

Valore della quota di ARDEA s.r.l. arrotondato: € 55.000,00

Beni in **Migliarino (FE), loc. Gallumara – Area Urbana**  
Via Travaglio Il Tronco

## Lotto: 004

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.**

Cod. Fiscale: 01661430387

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 42, sub. 7, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. F/1, consistenza 2.499,00 mq.

Confini: a nord con la Via Travaglio Il Tronco, a est con il mappale 44, a sud con il mappale 181 e a ovest con il mapp. 20 subalterni 98, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non vi sono particolari difformità da segnalare, fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico dell'area urbana e la verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale, agricola.

**Servizi presenti nella zona:** non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato.

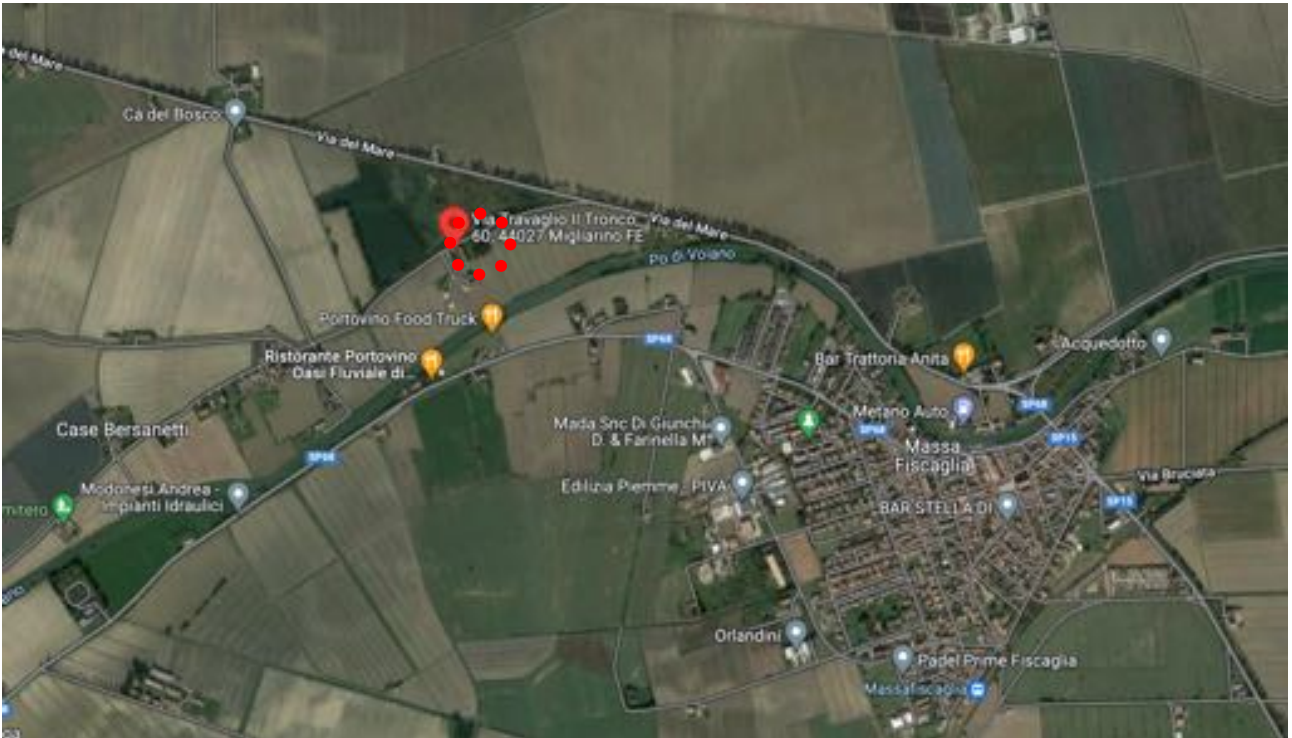
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, agricola.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli di Comacchio.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1,7 Km, autobus 1,5 km.



*Immagine n.7: individuazione immobile Lotto 004*



*Immagine n.8: individuazione immobile Lotto 004*

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI AL 26/01/2023:**

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara 14/07/2006** - Registro Particolare 3991 Registro Generale 18967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 89293/6328 del 29/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)

Note:

Riscontrata Annotazione n. 1713 del 20/05/2009 (EROGAZIONE A SALDO);

Riscontrata Annotazione n.4192 del 19/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI). La presente restrizione riguarda altre unità immobiliari non oggetto di valutazione (fg.7 mappale 20 sub.52, 74, 84).

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 01/08/1997** - Registro Particolare 1892 Registro Generale 10563 Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 11263 del 30/07/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Note:

Riscontrata Annotazione n. 195 del 24/01/2003 (RESTRIZIONE DI BENI). La presente restrizione riguarda le precedenti unità immobiliari censite al foglio 7 mappale 20

Ex.sub.24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, mappale 42 Ex.sub.1, 2, 3, 4, 5, 6, mappale 185, 68, originarie delle attuali.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Ferrara il 26/10/2022 - Registro Particolare 15267 Registro Generale 20686 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 21 del 27/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO.
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** trascritta a Ferrara il 09/12/2010 - Registro Particolare 13424 Registro Generale 22463 Pubblico ufficiale ZECCHI ANDREA Repertorio 23123/11327 del 24/11/2010 ATTO TRA VIVI - Immobili siti in MIGLIARINO (FE). Servitù a favore della soc. ARDEA Srl per posa e mantenimento in loco di condotta per lo smaltimento delle acque reflue nel Po di Volano, tramite il passaggio su area di terreno censita in Migliarino via Travaglio Il Tronco, foglio 7 mappale 181.

- **Atto di conferma e di compravendita in pari data** trascritta a Ferrara il 02/08/2005 - Registro Particolare 9841-9840 Registro Generale 17968-17967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 87611 del 14/07/2005 ATTO TRA VIVI.
  
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 01/12/2003 - Registro Particolare 14963 Registro Generale 24783 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 82280/4821 del 13/11/2003 ATTO TRA VIVI – (acquisto a favore della soc. [REDACTED]).
  
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998 ATTO TRA VIVI – compravendita ante ventennio (acquisto a favore della soc. [REDACTED]).

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3. Misure Penali**

Non rilevabile.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** non rilevabile.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevabile.

**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 rilevabile.

**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.

**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.

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

**Avvertenze ulteriori:** non specificato.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- La soc. ARDEA S.R.L è divenuta proprietaria dell'unità immobiliare censita al foglio 7 mappale 42 subalterno 7 con Atto del 14/07/2005 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 87611 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9841.1/2005 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/08/2005, derivante da atto di compravendita del 13/11/2003 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n.82280 Nota presentata con Modello Unico n. 14963.1/2003 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/12/2003 e da atto di compravendita ante ventennio del 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Non è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Migliarino in quanto gli immobili oggetto di perizia non comprendono fabbricati.

**7.1. Conformità edilizia:**

Non pertinente trattandosi di area urbana.

**7.2. Conformità urbanistica:**

Il Comune di Fiscaglia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla giunta Provinciale con deliberazione n° 476/38161 del 16/7/1998 e modificata con deliberazione della giunta Provinciale n° 628/44617 del 24/8/1998 (ex comune di Migliarino).

**I beni immobili in oggetto risultano individuati nel P.R.G. nelle seguenti zone:**

- Zona E, sottozona E1 "Paleoalveo del Po di Volano" di cui agli art. 32 e 34.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente. I mappali ricadono all'interno delle "Aree di tutela e di vincolo" di cui all'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, quali dossi di pianura e sono interessati dalla fascia di protezione e/o rispetto stradale e dei corsi d'acqua di cui all'art. 9 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. nonché dalla viabilità storica e panoramica di cui all'art. 20 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Il mappale 42 del foglio 7 Sez. B è interessato dal vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 02/01/2004, n. 42 - art. 142 "Aree tutelate per legge" comma 1 – lett. c.) riferito al Fiume Po di Volano. Si rimanda al CDU allegato.

Descrizione: <b>Area Urbana</b>
---------------------------------

Trattasi di lotto di terreno privo di fabbricati della superficie catastale di complessivi 2.499,00 mq, sito a Migliarino (FE), località Gallumara, Via Travaglio Il Tronco.

Il lotto in esame risulta di forma rettangolare ed altimetria pressoché pianeggiante, privo di recinzioni proprie; pertanto, non è stato possibile materializzare in loco con esattezza i confini ed effettuarne la verifica, che sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario; non si esclude la presenza di rifiuti, di materiale di vario tipo, i quali non si sono potuti individuare in virtù dello scarso stato manutentivo dell'area a tratti in stato di abbandono.

Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.**

Cod. Fiscale: 01661430387

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	Non pertinente
---------------------------	----------------

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	Non pertinente
----------------------------------	----------------

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Non pertinente
--	----------------



**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della superficie lorda è stato calcolato dalle visure catastali ed estratto di mappa in quanto non è stato condotto un rilievo topografico dei confini.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Area urbana	superficie catastale	2.499,00	1,00	2.499,00
		<b>2.499,00</b>		<b>2.499,00</b>

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

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici catastali dei terreni.

Le quotazioni medie dei terreni nella località in esame risultano oscillanti tra € 1,60/mq a € 4,00/mq. In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi e soprattutto per l'appetibilità di mercato pressoché nulla, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 1,50/mq di superficie commerciale.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie catastale.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, tipologia, stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come si-no ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, de-scritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circo-stanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. Si segnala comunque la presenza di diversi rifiuti ed erbe infestanti.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rileva-bili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

**8.2. Fonti di informazione:**

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Terreno agricolo in Vendita, Jolanda di Savoia Via Luppi	147.000,00	94.384,00	1,56	Immobiliare.it
Terreno Agricolo, Ostellato	199.000,00	76.507,00	2,60	Immobiliare.it
Terreno Agricolo, Ostellato, Via Lidi Ferraresi	3.000.000,00	750.000,00	4,00	Immobiliare.it
Terreno Agricolo, Ostellato	420.000,00	140.000,00	3,00	Immobiliare.it
Prezzo medio CAPANNONI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq			3,55	

Tabella n.5: comparabili di mercato capannoni

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i Valori Agricoli Medi indicati dall'Agenzia delle Entrate, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	VALORE AGRICOLA MEDIO	
	(Euro/MQ)	(Euro/Ha)
Seminativo	2,45	24.500,00

Tabella n.6: Valori Agricoli medi – Regione Agaria n. 3

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A Area Urbana.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Area Urbana	2.499,00	€1,50	€ 3.748,50
Valore corpo			€ 3.748,50
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 3.748,50

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale
A	Area Urbana	2.499,00	€ 3.748,50

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 562,27
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	/
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	/
Costi di cancellazione oneri e formalità:	/

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.186,23

Valore dell'intero arrotondato: € 3.200,00

**Beni in Migliarino (FE) loc. Gallumara - Appartamento con posti auto scoperti**  
 Via Travaglio Il Tronco n. 60
**Lotto: 005****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Quota e tipologia del diritto****Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.**

Cod. Fiscale: 01661430387

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 36, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 61,00 mq (escluse aree scoperte 58,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 56, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 88, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq, sup. catastale 13,00 mq, Rendita € 26,18.

Confini appartamento sub. 36: a nord con mapp. 20 sub. 35, a sud con il mapp. 20 sub. 37, a est con il mapp. 20 sub. 53, a ovest con il mapp. 20 sub. 56 e 99.

Confini posto auto scoperto sub. 56: a nord, sud ed ovest con mapp. 20 sub. 99, ad est con mapp. 20 sub. 36 e 99.

Confini posto auto scoperto sub. 88: a nord e sud con il mapp. 20 sub. 99, a est con il mapp. 20 sub. 87, a ovest con il mapp. 20 sub. 89.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è stato possibile accertare la conformità catastale dell'immobile in oggetto in quanto durante i sopralluoghi effettuati sono state rilevate alcune difformità quali la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nella planimetria catastale, differenze delle altezze interne e delle misurazioni interne.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento in Variazione tramite procedura Docfa.

Oneri totali: **€ 1.000,00**

Note:

Le spese tecniche unitamente ai diritti di segreteria catastali, per la presentazione delle pratiche di Accatastamento precedentemente descritte, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; Nel caso dovessero emergere in seguito ulteriori difformità non evidenziare, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario, nulla escluso. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare sul locale autoclave identificato al N.C.E.U. del

Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 97; sull' area verde identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 98; sul cortile e spazi di manovra identificati al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 99; sull'area di manovra identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 190.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale, agricola.

**Servizi presenti nella zona:** non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, agricola.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli di Comacchio.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1,7 Km, autobus 1,5 km.

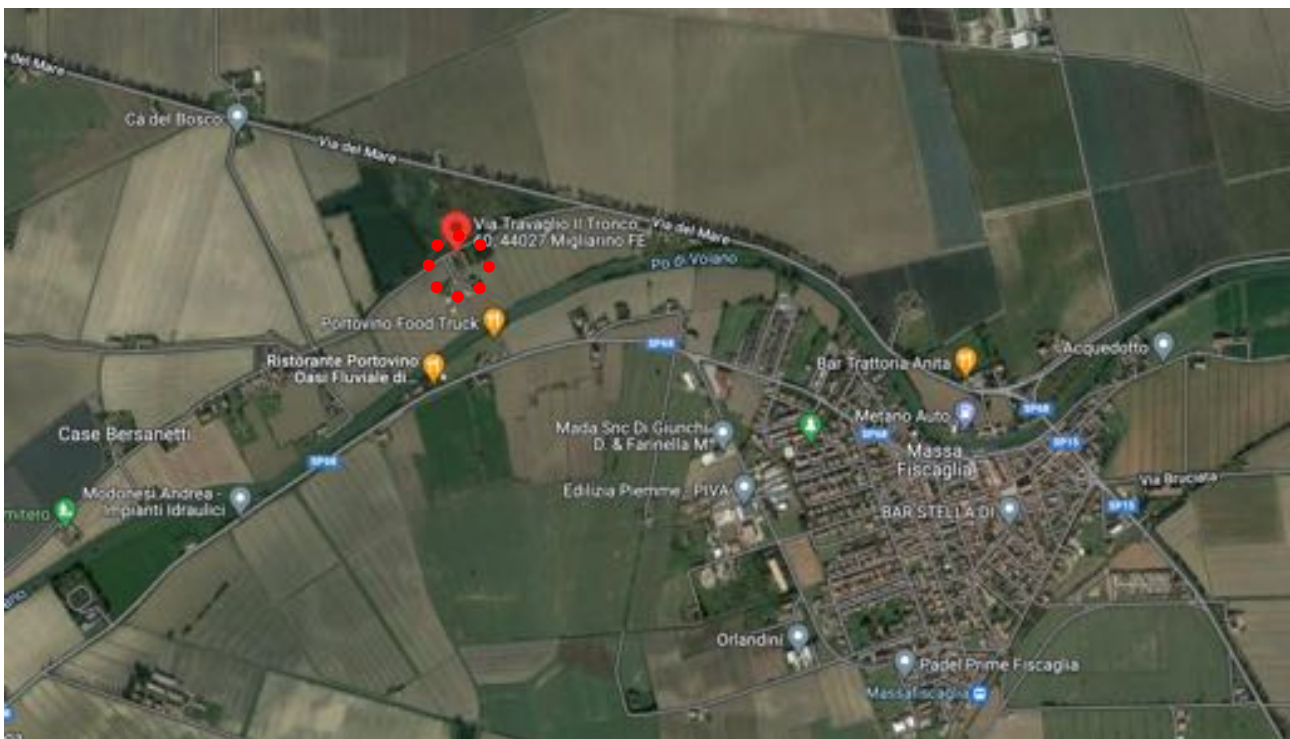


Immagine n.9: individuazione immobile Lotto 005



Immagine n.10: individuazione immobile Lotto 005

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI AL 26/01/2023:

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

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Ferrara il 16/02/2022** - Registro Particolare 376 Registro Generale 2532 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2112/3922 del 16/02/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Immobili siti in FISCAGLIA (FE).

Riferita alle sole unità immobiliari censite al foglio 7 mappale 20 sub.36, 38, 49, 50.

- **Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara 14/07/2006** - Registro Particolare 3991 Registro Generale 18967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 89293/6328 del 29/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)

Note:

Riscontrata Annotazione n. 1713 del 20/05/2009 (EROGAZIONE A SALDO);

Riscontrata Annotazione n.4192 del 19/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI). La presente restrizione riguarda altre unità immobiliari non oggetto di valutazione (fg.7 mappale 20 sub.52, 74, 84).

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 01/08/1997** - Registro Particolare 1892 Registro Generale 10563 Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 11263 del 30/07/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Note:

Riscontrata Annotazione n. 195 del 24/01/2003 (RESTRIZIONE DI BENI). La presente restrizione riguarda le precedenti unità immobiliari censite al foglio 7 mappale 20

Ex.sub.24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, mappale 42 Ex.sub.1, 2, 3, 4, 5 ,6, mappale 185, 68, originarie delle attuali.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Nessuna.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Ferrara il 26/10/2022 - Registro Particolare 15267 Registro Generale 20686 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 21 del 27/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO.
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** trascritta a Ferrara il 09/12/2010 - Registro Particolare 13424 Registro Generale 22463 Pubblico ufficiale ZECCHI ANDREA Repertorio 23123/11327 del 24/11/2010 ATTO TRA VIVI - Immobili siti in MIGLIARINO (FE). Servitù a favore della soc. ARDEA Srl per posa e mantenimento in loco di condotta per lo smaltimento delle acque reflue nel Po di Volano, tramite il passaggio su area di terreno censita in Migliarino via Travaglio Il Tronco, foglio 7 mappale 181.
- **Atto di conferma e di compravendita in pari data** trascritta a Ferrara il 02/08/2005 - Registro Particolare 9841-9840 Registro Generale 17968-17967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 87611 del 14/07/2005 ATTO TRA VIVI.
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 01/12/2003 - Registro Particolare 14963 Registro Generale 24783 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 82280/4821 del 13/11/2003 ATTO TRA VIVI – (acquisto a favore della soc. ██████████  
██████████ ).
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998 ATTO TRA VIVI – compravendita ante ventennio (acquisto a favore della soc. ██████████

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3. Misure Penali**

Non rilevabile.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** non rilevabile.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevabile.

**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 rilevabile.

**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.

**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.

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

**Avvertenze ulteriori:** la valutazione in oggetto considera l'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- La soc. ARDEA S.R.L è divenuta proprietaria dell'unità immobiliare censita al foglio 7 mappale 20 subalterni 36, 56 e 88 con Atto del 14/07/2005 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 87611 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9841.1/2005 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/08/2005, derivante da atto di compravendita del 13/11/2003 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n.82280 Nota presentata con Modello Unico n. 14963.1/2003 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/12/2003 e da atto di compravendita ante ventennio del 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 27777, Prot. n. 1754

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: parere preventivo opere di demolizione e ricostruzione fabbricati attualmente adibiti a garage e civile abitazione

Presentazione in data 08/03/1999

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 2778, Prot. n. 1468

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: intervento di recupero e adeguamento funzionale

Presentazione in data 08/04/1999

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455, Prot. n. 502

Intestazione: Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: ultimazione lavori e variante alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99  
Presentazione in data 16/01/2007

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455 V1, Prot. n. 6210

Intestazione: ██████████ - Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: Variante minore in corso d'opera alla DIA 3455/07 di completamento alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99

Presentazione in data 24/06/2009

La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.

### **7.1. Conformità edilizia:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

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

L'iter amministrativo dell'ultimo titolo edilizio riscontrato non risulta ultimato con regolare deposito di fine lavori a collaudo delle opere eseguite, con conseguente scadenza del medesimo titolo e mancato rilascio della relativa abitabilità/conformità edilizia.

Le altre difformità che si sono potute riscontrare dal rilievo eseguito, riguardano sostanzialmente la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nelle tavole di progetto depositate, differenze delle altezze interne e delle misurazioni interne; per quanto riguarda i due posti auto scoperti i confini e le misurazioni non sono identificabili in loco.

Regolarizzabili mediante: SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria con opere per ultimazione lavori, verifiche/asseverazioni strutturali e conseguente richiesta di Conformità Edilizia e di Agibilità.

Oneri totali: **€ 3.000,00**

Note: Il costo per quanto sopra indicato, viene quantificato a forfait, in modo del tutto indicativo e non esaustivo, eventuali asseverazioni strutturali presentate da un ingegnere abilitato ai sensi Art. 22 L.R. 30 ottobre 2008, n.19 norme per la riduzione del rischio sismico saranno a carico dell'aggiudicatario.

Data la complessità della materia e considerata la necessità di eseguire anche eventuali opere edili con messa in pristino delle opere non regolarizzabili, oltre alla verifica degli impianti, non è possibile quantificare tali costi variabili, al momento non determinabili.

L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere a regolarizzare le difformità mediante presentazione del titolo edilizio richiesto, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previo verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, nulla escluso, stimate nella presente o con differente quantificazione degli uffici comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

### **7.2. Conformità urbanistica:**

Il Comune di Fiscaglia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla giunta Provinciale con deliberazione n° 476/38161 del 16/7/1998 e modificata con deliberazione della giunta Provinciale n° 628/44617 del 24/8/1998 (ex comune di Migliarino).



**I beni immobili in oggetto risultano individuati nel P.R.G. nelle seguenti zone:**

- Zona E, sottozona E1 "Paleoalveo del Po di Volano" di cui agli art. 32 e 34.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente. I mappali ricadono all'interno delle "Aree di tutela e di vincolo" di cui all'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, quali dossi di pianura e sono interessati dalla fascia di protezione e/o rispetto stradale e dei corsi d'acqua di cui all'art. 9 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. nonché dalla viabilità storica e panoramica di cui all'art. 20 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Il mappale 20 del foglio 7 Sez. B è interessato dal vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 02/01/2004, n. 42 - art. 142 "Aree tutelate per legge" comma 1 – lett. c.) riferito al Fiume Po di Volano. Si rimanda al CDU allegato.

Descrizione: **Appartamento con posti auto scoperti**

Trattasi di un complesso residenziale composto da venti appartamenti con relativi posti auto scoperti in corte sito a Migliarino (FE), località Gallumara, Via Travaglio Il Tronco n. 60.

L'immobile di cui al presente lotto è posto su tre piani; il piano terra è composto da ingresso e cucina; il primo piano è composto da disimpegno e bagno ed il piano secondo è composto da un'unica camera da letto. Esternamente sono presenti due posti auto scoperti e la corte esclusiva.

La superficie lorda è di mq 63,00 per l'appartamento, di mq 12,50 per ogni posto auto scoperto esterno e di circa mq 25,00 per la corte esclusiva esterna.

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura di mattoni e cls, con soffitto in legno con tetto in coppi. Le facciate esterne, intonacate e tinteggiate, sono in scarso stato di conservazione.

La pavimentazione interna è in ceramica. Nel bagno è presente un rivestimento in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno, il portoncino d'ingresso è in legno; gli infissi interni sono in legno con vetrocamera; gli infissi esterni sono scuri in legno. La corte esclusiva esterna risulta a verde in uno scarso stato di manutenzione e conservazione.

L'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia da adeguare alle normative vigenti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi radianti in ghisa da adeguare alle normative vigenti.

E' presente la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento da adeguare alle normative vigenti.

Lo stato di rifinitura interno e conservazione è scarso, in stato di abbandono.

Sull'area esterna è stato realizzato un vano tecnico per alloggio autoclave a servizio di tutto il complesso residenziale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.**

Cod. Fiscale: 01661430387

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Soffitto                                      tipologia: **legno e laterizio** condizioni: **scarse**

Strutture verticali                      materiale: **muratura e laterocemento** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta battente</b> materiale: <b>legno</b> protezioni: <b>scuretti</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>anta battente</b> materiale: <b>legno con vetrocamera</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>nessuno</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pavimentazione e area verde</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>scuretto esterno a doppia anta in legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Non rilevabile, in pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con termosifoni in ghisa
Stato impianto	Pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Predisposizione
--	-----------------

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie catastale	63,00	1,00	63,00
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Corte esclusiva	superficie catastale	25,00	0,15	3,75
		<b>113,00</b>		<b>71,75</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di abitazioni, in normale stato di manutenzione generale nella località in esame, risultano oscillanti tra € 350,00/mq a € 650,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 400,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni similari della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona. Tengono conto altresì dell'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

### 8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Trilocale via Roma 12, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	48.000,00	104	461,54	Immobiliare.it
Quadrilocale piazza Trento e Trieste 9, Migliarino, Fiscaglia	59.000,00	105	561,90	Immobiliare.it
Villa a schiera corso Giacomo Matteotti 52, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	65.000,00	187	347,59	Immobiliare.it
Villa a schiera via Xx Settembre 38, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	66.000,00	220	300,00	Immobiliare.it
Trilocale largo Monte Grappa (Migliarino), Migliarino, Fiscaglia	30.000,00	86	348,84	Immobiliare.it
Prezzo medio APPARTAMENTI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq			407,14	

Tabella n.7: comparabili di mercato appartamenti

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	550	750
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650
Box	Normale	285	425
Ville e Villini	Normale	670	950

Tabella n.8: valori OMI

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A Appartamento con posti auto scoperti

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 400,00	€ 28.700,00
Valore corpo			€ 28.700,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 28.700,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 28.700,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):**

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 4.305,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	/
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	/

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.395,00
Valore dell'intero arrotondato:	€ 20.000,00

**Beni in Migliarino (FE) loc. Gallumara - Appartamento con posti auto scoperti**  
Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto: 006****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Quota e tipologia del diritto****Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.**

Cod. Fiscale: 01661430387

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 38, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 61,00 mq (escluse aree scoperte 58,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 58, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 90, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq, sup. catastale 13,00 mq, Rendita € 26,18.

Confini appartamento sub. 38: a nord con mapp. 20 sub. 37, a sud con il mapp. 20 sub. 39, a est con il mapp. 20 sub. 51, a ovest con il mapp. 20 sub. 58 e 99.

Confini posto auto scoperto sub. 58: a nord, sud ed ovest con il mapp. 20 sub. 99, a est con il mapp. 20 sub. 38 e 99.

Confini posto auto scoperto sub. 90: a nord e sud con il mapp. 20 sub. 99, ad est con il mapp. 20 sub. 89, a ovest con il mapp. 20 sub. 91.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è stato possibile accertare la conformità catastale dell'immobile in oggetto in quanto durante i sopralluoghi effettuati sono state rilevate alcune difformità quali la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nella planimetria catastale, differenze delle altezze interne e delle misurazioni interne.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento in Variazione tramite procedura Docfa.

Oneri totali: € 1.000,00

Note:

Le spese tecniche unitamente ai diritti di segreteria catastali, per la presentazione delle pratiche di Accatastamento precedentemente descritte, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; Nel caso dovessero emergere in seguito ulteriori difformità non evidenziare, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario, nulla escluso. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare sul locale autoclave identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 97; sull' area verde identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 98; sul cortile e spazi di manovra identificati al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 99; sull'area di manovra identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 190.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale, agricola.

**Servizi presenti nella zona:** non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, agricola.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli di Comacchio.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1,7 Km, autobus 1,5 km.

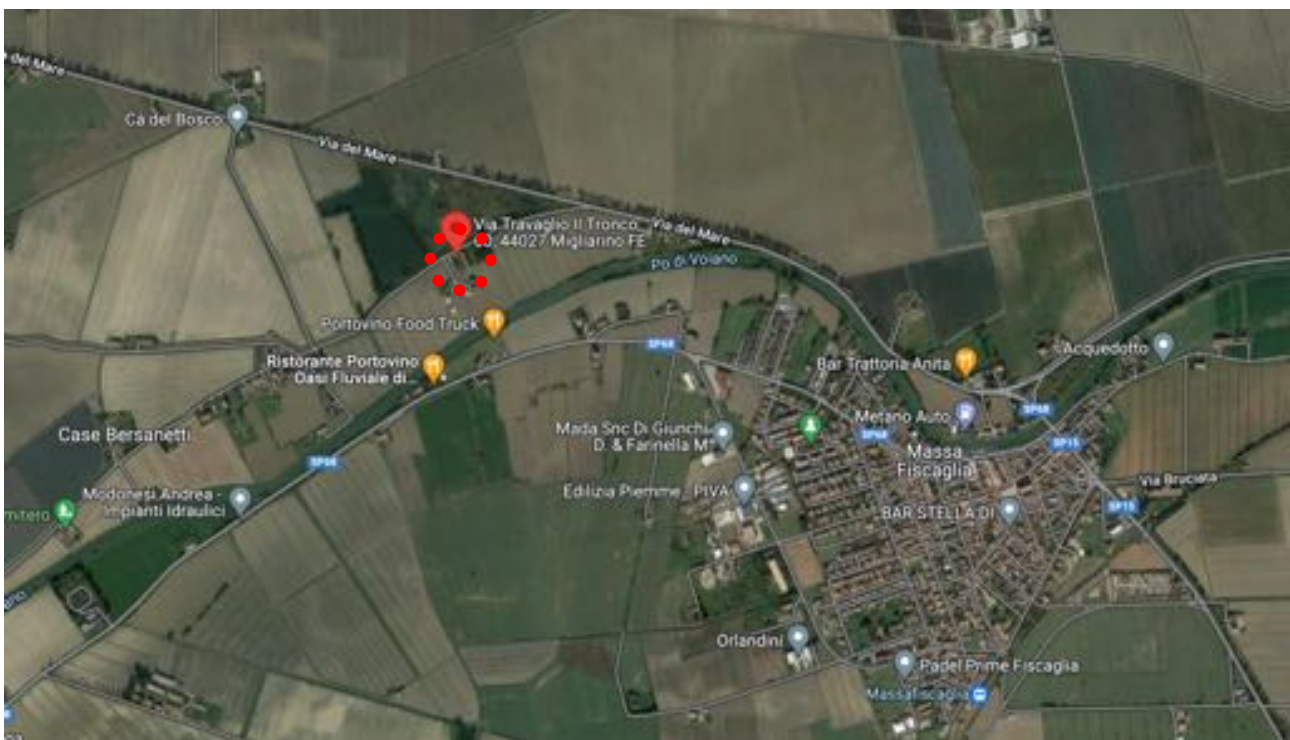


Immagine n.11: individuazione immobile Lotto 006



Immagine n.12: individuazione immobile Lotto 006

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI AL 26/01/2023:

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

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Ferrara il 16/02/2022** - Registro Particolare 376 Registro Generale 2532 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2112/3922 del 16/02/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Immobili siti in FISCAGLIA (FE).

Riferita alle sole unità immobiliari censite al foglio 7 mappale 20 sub.36, 38, 49, 50.

- **Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara 14/07/2006** - Registro Particolare 3991 Registro Generale 18967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 89293/6328 del 29/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)

Note:

Riscontrata Annotazione n. 1713 del 20/05/2009 (EROGAZIONE A SALDO);

Riscontrata Annotazione n.4192 del 19/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI). La presente restrizione riguarda altre unità immobiliari non oggetto di valutazione (fg.7 mappale 20 sub.52, 74, 84).

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 01/08/1997** - Registro Particolare 1892 Registro Generale 10563 Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 11263 del 30/07/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Note:

Riscontrata Annotazione n. 195 del 24/01/2003 (RESTRIZIONE DI BENI). La presente restrizione riguarda le precedenti unità immobiliari censite al foglio 7 mappale 20

Ex.sub.24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, mappale 42 Ex.sub.1, 2, 3, 4, 5 ,6, mappale 185, 68, originarie delle attuali.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Nessuna.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Ferrara il 26/10/2022 - Registro Particolare 15267 Registro Generale 20686 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 21 del 27/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO.
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** trascritta a Ferrara il 09/12/2010 - Registro Particolare 13424 Registro Generale 22463 Pubblico ufficiale ZECCHI ANDREA Repertorio 23123/11327 del 24/11/2010 ATTO TRA VIVI - Immobili siti in MIGLIARINO (FE). Servitù a favore della soc. ARDEA Srl per posa e mantenimento in loco di condotta per lo smaltimento delle acque reflue nel Po di Volano, tramite il passaggio su area di terreno censita in Migliarino via Travaglio Il Tronco, foglio 7 mappale 181.
- **Atto di conferma e di compravendita in pari data** trascritta a Ferrara il 02/08/2005 - Registro Particolare 9841-9840 Registro Generale 17968-17967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 87611 del 14/07/2005 ATTO TRA VIVI.
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 01/12/2003 - Registro Particolare 14963 Registro Generale 24783 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 82280/4821 del 13/11/2003 ATTO TRA VIVI – (acquisto a favore della soc. ██████████  
██████████ ).
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998 ATTO TRA VIVI – compravendita ante ventennio (acquisto a favore della soc. ██████████



4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3. Misure Penali**

Non rilevabile.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** non rilevabile.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevabile.

**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 rilevabile.

**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.

**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.

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

**Avvertenze ulteriori:** la valutazione in oggetto considera l'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- La soc. ARDEA S.R.L è divenuta proprietaria dell'unità immobiliare censita al foglio 7 mappale 20 subalterni 38, 58 e 90 con Atto del 14/07/2005 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 87611 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9841.1/2005 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/08/2005, derivante da atto di compravendita del 13/11/2003 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n.82280 Nota presentata con Modello Unico n. 14963.1/2003 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/12/2003 e da atto di compravendita ante ventennio del 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 27777, Prot. n. 1754

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: parere preventivo opere di demolizione e ricostruzione fabbricati attualmente adibiti a garage e civile abitazione

Presentazione in data 08/03/1999

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 2778, Prot. n. 1468

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: intervento di recupero e adeguamento funzionale

Presentazione in data 08/04/1999

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455, Prot. n. 502

Intestazione: Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: ultimazione lavori e variante alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99  
Presentazione in data 16/01/2007

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455 V1, Prot. n. 6210

Intestazione: ██████████ - Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: Variante minore in corso d'opera alla DIA 3455/07 di completamento alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99

Presentazione in data 24/06/2009

La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.

### **7.1. Conformità edilizia:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

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

L'iter amministrativo dell'ultimo titolo edilizio riscontrato non risulta ultimato con regolare deposito di fine lavori a collaudo delle opere eseguite, con conseguente scadenza del medesimo titolo e mancato rilascio della relativa abitabilità/conformità edilizia.

Le altre difformità che si sono potute riscontrare dal rilievo eseguito, riguardano sostanzialmente la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nelle tavole di progetto depositate, differenze delle altezze interne e delle misurazioni interne; per quanto riguarda i due posti auto scoperti i confini e le misurazioni non sono identificabili in loco.

Regolarizzabili mediante: SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria con opere per ultimazione lavori, verifiche/asseverazioni strutturali e conseguente richiesta di Conformità Edilizia e di Agibilità.

Oneri totali: **€ 3.000,00**

Note: Il costo per quanto sopra indicato, viene quantificato a forfait, in modo del tutto indicativo e non esaustivo, eventuali asseverazioni strutturali presentate da un ingegnere abilitato ai sensi Art. 22 L.R. 30 ottobre 2008, n.19 norme per la riduzione del rischio sismico saranno a carico dell'aggiudicatario.

Data la complessità della materia e considerata la necessità di eseguire anche eventuali opere edili con messa in pristino delle opere non regolarizzabili, oltre alla verifica degli impianti, non è possibile quantificare tali costi variabili, al momento non determinabili.

L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere a regolarizzare le difformità mediante presentazione del titolo edilizio richiesto, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previo verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, nulla escluso, stimate nella presente o con differente quantificazione degli uffici comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

### **7.2. Conformità urbanistica:**

Il Comune di Fiscaglia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla giunta Provinciale con deliberazione n° 476/38161 del 16/7/1998 e modificata con deliberazione della giunta Provinciale n° 628/44617 del 24/8/1998 (ex comune di Migliarino).



Infissi esterni	tipologia: <b>anta battente</b> materiale: <b>legno</b> protezioni: <b>scuretti</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>anta battente</b> materiale: <b>legno con vetrocamera</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>nessuno</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pavimentazione e area verde</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>scuretto esterno a doppia anta in legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Non rilevabile, in pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con termosifoni in ghisa
Stato impianto	Pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Predisposizione
--	-----------------

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	----------------------	--------	------------------------

Appartamento	superficie catastale	63,00	1,00	63,00
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Corte esclusiva	superficie catastale	25,00	0,15	3,75
		<b>113,00</b>		<b>71,75</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di abitazioni, in normale stato di manutenzione generale nella località in esame, risultano oscillanti tra € 350,00/mq a € 650,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 400,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona. Tengono conto altresì dell'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

### 8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Trilocale via Roma 12, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	48.000,00	104	461,54	Immobiliare.it
Quadrilocale piazza Trento e Trieste 9, Migliarino, Fiscaglia	59.000,00	105	561,90	Immobiliare.it
Villa a schiera corso Giacomo Matteotti 52, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	65.000,00	187	347,59	Immobiliare.it
Villa a schiera via Xx Settembre 38, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	66.000,00	220	300,00	Immobiliare.it
Trilocale largo Monte Grappa (Migliarino), Migliarino, Fiscaglia	30.000,00	86	348,84	Immobiliare.it
Prezzo medio APPARTAMENTI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq			407,14	

Tabella n.9: comparabili di mercato appartamenti

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	550	750
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650
Box	Normale	285	425
Ville e Villini	Normale	670	950

Tabella n.10: valori OMI

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A Appartamento con posti auto scoperti

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 400,00	€ 28.700,00
Valore corpo			€ 28.700,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 28.700,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 28.700,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 4.305,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	/
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	/

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.395,00
Valore dell'intero arrotondato:	€ 20.000,00

**Beni in Migliarino (FE) loc. Gallumara - Appartamento con posti auto scoperti**  
Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto: 007****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Quota e tipologia del diritto****Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.**

Cod. Fiscale: 01661430387

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 40, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 62,00 mq (escluse aree scoperte 59,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 61, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 93, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq, sup. catastale 13,00 mq, Rendita € 26,18.

Confini appartamento sub. 40: a nord con il mapp. 20 sub. 39, a sud con il mapp. 20 sub. 41, a est con il mapp. 20 sub. 49, a ovest con il mapp. 20 sub. 61 e 99.

Confini posto auto scoperto sub. 61: a nord, a sud ed ovest con il mapp. 20 sub. 99, a est con il mapp. 20 sub. 40 e 99.

Confini posto auto scoperto sub. 93: a nord con il mapp. 20 sub. 99, a sud con il mapp. 20 sub. 98 e 99, a est con il mapp. 20 sub. 94, a ovest con il mapp. 20 sub. 92.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è stato possibile accertare la conformità catastale dell'immobile in oggetto in quanto durante i sopralluoghi effettuati sono state rilevate alcune difformità quali la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nella planimetria catastale, differenze delle altezze interne e delle misurazioni interne.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento in Variazione tramite procedura Docfa.

Oneri totali: **€ 1.000,00**

Note:

Le spese tecniche unitamente ai diritti di segreteria catastali, per la presentazione delle pratiche di Accatastamento precedentemente descritte, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; Nel caso dovessero emergere in seguito ulteriori difformità non evidenziare, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario, nulla escluso. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare sul locale autoclave identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 97; sull' area verde identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 98; sul cortile e spazi di manovra identificati al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 99; sull'area di manovra identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 190.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale, agricola.

**Servizi presenti nella zona:** non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, agricola.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli di Comacchio.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1,7 Km, autobus 1,5 km.

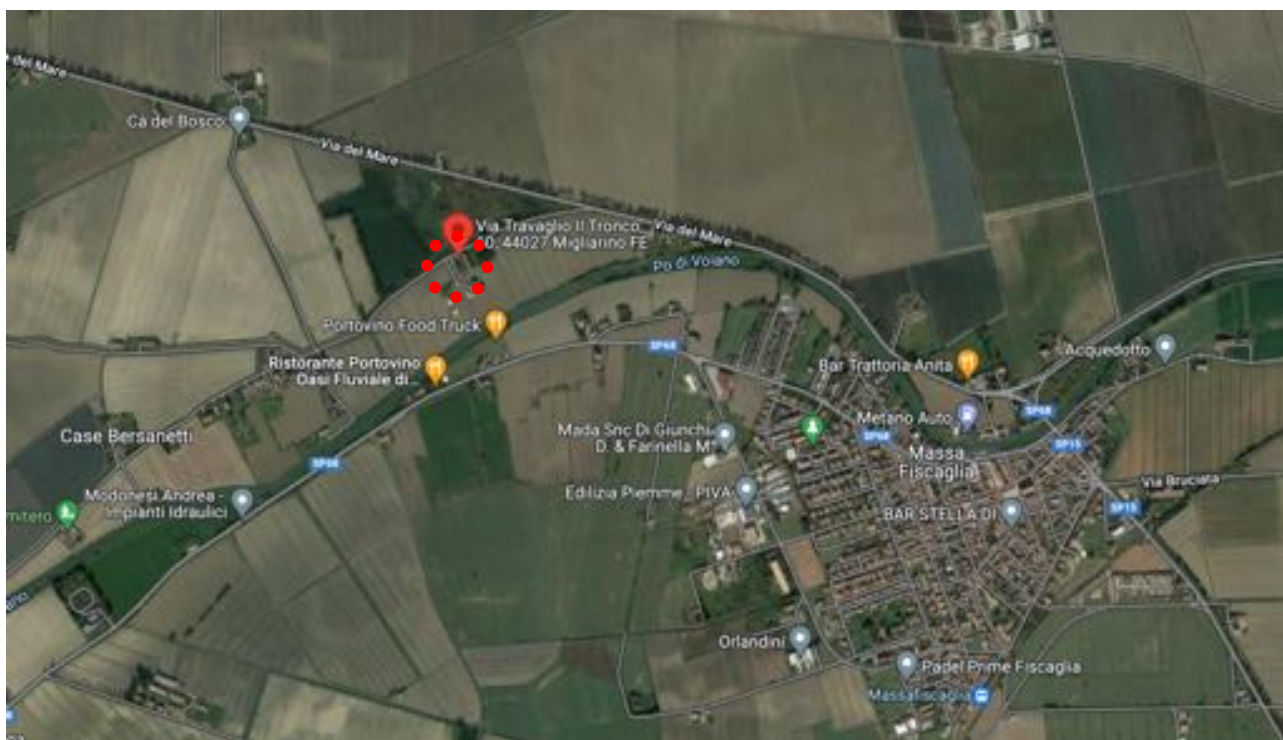


Immagine n.13: individuazione immobile Lotto 007





Immagine n.14: individuazione immobile Lotto 007

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI AL 26/01/2023:

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

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara 14/07/2006** - Registro Particolare 3991 Registro Generale 18967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 89293/6328 del 29/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)



Non rilevabile.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** non rilevabile.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevabile.

**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 rilevabile.

**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.

**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.

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

**Avvertenze ulteriori:** la valutazione in oggetto considera l'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- La soc. ARDEA S.R.L è divenuta proprietaria dell'unità immobiliare censita al foglio 7 mappale 20 subalterni 40, 61 e 93 con Atto del 14/07/2005 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 87611 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9841.1/2005 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/08/2005, derivante da atto di compravendita del 13/11/2003 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n.82280 Nota presentata con Modello Unico n. 14963.1/2003 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/12/2003 e da atto di compravendita ante ventennio del 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 27777, Prot. n. 1754

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: parere preventivo opere di demolizione e ricostruzione fabbricati attualmente adibiti a garage e civile abitazione

Presentazione in data 08/03/1999

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 2778, Prot. n. 1468

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: intervento di recupero e adeguamento funzionale

Presentazione in data 08/04/1999

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455, Prot. n. 502

Intestazione: Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: ultimazione lavori e variante alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99

Presentazione in data 16/01/2007

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455 V1, Prot. n. 6210

Intestazione: Orpelli Alvaro - Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: Variante minore in corso d'opera alla DIA 3455/07 di completamento alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99  
Presentazione in data 24/06/2009

La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.

### **7.1. Conformità edilizia:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

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

L'iter amministrativo dell'ultimo titolo edilizio riscontrato non risulta ultimato con regolare deposito di fine lavori a collaudo delle opere eseguite, con conseguente scadenza del medesimo titolo e mancato rilascio della relativa abitabilità/conformità edilizia.

Le altre difformità che si sono potute riscontrare dal rilievo eseguito, riguardano sostanzialmente la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nelle tavole di progetto depositate, differenze delle altezze interne e delle misurazioni interne; per quanto riguarda i due posti auto scoperti i confini e le misurazioni non sono identificabili in loco.

Regolarizzabili mediante: SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria con opere per ultimazione lavori, verifiche/asseverazioni strutturali e conseguente richiesta di Conformità Edilizia e di Agibilità.

Oneri totali: **€ 3.000,00**

Note: Il costo per quanto sopra indicato, viene quantificato a forfait, in modo del tutto indicativo e non esaustivo, eventuali asseverazioni strutturali presentate da un ingegnere abilitato ai sensi Art. 22 L.R. 30 ottobre 2008, n.19 norme per la riduzione del rischio sismico saranno a carico dell'aggiudicatario. Data la complessità della materia e considerata la necessità di eseguire anche eventuali opere edili con messa in pristino delle opere non regolarizzabili, oltre alla verifica degli impianti, non è possibile quantificare tali costi variabili, al momento non determinabili.

L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere a regolarizzare le difformità mediante presentazione del titolo edilizio richiesto, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previo verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, nulla escluso, stimate nella presente o con differente quantificazione degli uffici comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

### **7.2. Conformità urbanistica:**

Il Comune di Fiscaglia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla giunta Provinciale con deliberazione n° 476/38161 del 16/7/1998 e modificata con deliberazione della giunta Provinciale n° 628/44617 del 24/8/1998 (ex comune di Migliarino).

**I beni immobili in oggetto risultano individuati nel P.R.G. nelle seguenti zone:**

- Zona E, sottozona E1 "Paleoalveo del Po di Volano" di cui agli art. 32 e 34.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente. I mappali ricadono all'interno delle "Aree di tutela e di vincolo" di cui all'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, quali dossi di pianura e sono interessati dalla fascia di protezione e/o rispetto stradale e dei corsi d'acqua di cui all'art. 9 delle



Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>nessuno</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pavimentazione e area verde</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>scuretto esterno a doppia anta in legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Non rilevabile, in pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con termosifoni in ghisa
Stato impianto	Pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Predisposizione
--	-----------------

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie catastale	63,00	1,00	63,00
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Corte esclusiva	superficie catastale	25,00	0,15	3,75

		113,00		71,75
--	--	--------	--	-------

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di abitazioni, in normale stato di manutenzione generale nella località in esame, risultano oscillanti tra € 350,00/mq a € 650,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 400,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona. Tengono conto altresì dell'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

### 8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Trilocale via Roma 12, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	48.000,00	104	461,54	Immobiliare.it
Quadrilocale piazza Trento e Trieste 9, Migliarino, Fiscaglia	59.000,00	105	561,90	Immobiliare.it

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHIESTO [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Villa a schiera corso Giacomo Matteotti 52, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	65.000,00	187	347,59	Immobiliare.it
Villa a schiera via Xx Settembre 38, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	66.000,00	220	300,00	Immobiliare.it
Trilocale largo Monte Grappa (Migliarino), Migliarino, Fiscaglia	30.000,00	86	348,84	Immobiliare.it
Prezzo medio APPARTAMENTI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq			407,14	

Tabella n.11: comparabili di mercato appartamenti

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	550	750
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650
Box	Normale	285	425
Ville e Villini	Normale	670	950

Tabella n.12: valori OMI

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A Appartamento con posti auto scoperti

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 400,00	€ 28.700,00
Valore corpo			€ 28.700,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 28.700,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 28.700,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 4.305,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /  
€ 4.000,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.395,00

Valore dell'intero arrotondato: € 20.000,00

**Beni in Migliarino (FE) loc. Gallumara - Appartamento con posti auto scoperti**  
Via Travaglio Il Tronco n. 60

### Lotto: 008

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

##### **Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.**

Cod. Fiscale: 01661430387

##### **Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 41, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 61,00 mq (escluse aree scoperte 58,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 62, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 94, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq, sup. catastale 13,00 mq, Rendita € 26,18.

Confini appartamento sub. 41: a nord con il mapp. 20 sub. 40, a sud con il mapp. 20 sub. 42, a est con il mapp. 20 sub. 48, a ovest con il mapp. 20 sub. 62 e 99.

Confini posto auto scoperto sub. 62: a nord, a sud ed ovest con il mapp. 20 sub. 99, a est con il mapp. 20 sub. 41 e 99.

Confini posto auto scoperto sub. 94: a nord con il mapp. 20 sub. 99, a sud con il mapp. 20 sub. 98 e 99, a est con il mapp. 20 sub. 95, a ovest con il mapp. 20 sub. 93.

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è stato possibile accertare la conformità catastale dell'immobile in oggetto in quanto durante i sopralluoghi effettuati sono state rilevate alcune difformità quali la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nella planimetria catastale, differenze delle altezze interne e delle misurazioni interne.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento in Variazione tramite procedura Docfa.

Oneri totali: **€ 1.000,00**

Note:

Le spese tecniche unitamente ai diritti di segreteria catastali, per la presentazione delle pratiche di Accatastamento precedentemente descritte, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; Nel caso dovessero emergere in seguito ulteriori difformità non evidenziare, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario, nulla escluso. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare sul locale autoclave identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 97; sull' area verde identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 98; sul cortile e spazi di manovra identificati al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 99; sull'area di manovra identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 190.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale, agricola.

**Servizi presenti nella zona:** non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, agricola.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli di Comacchio.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1,7 Km, autobus 1,5 km.

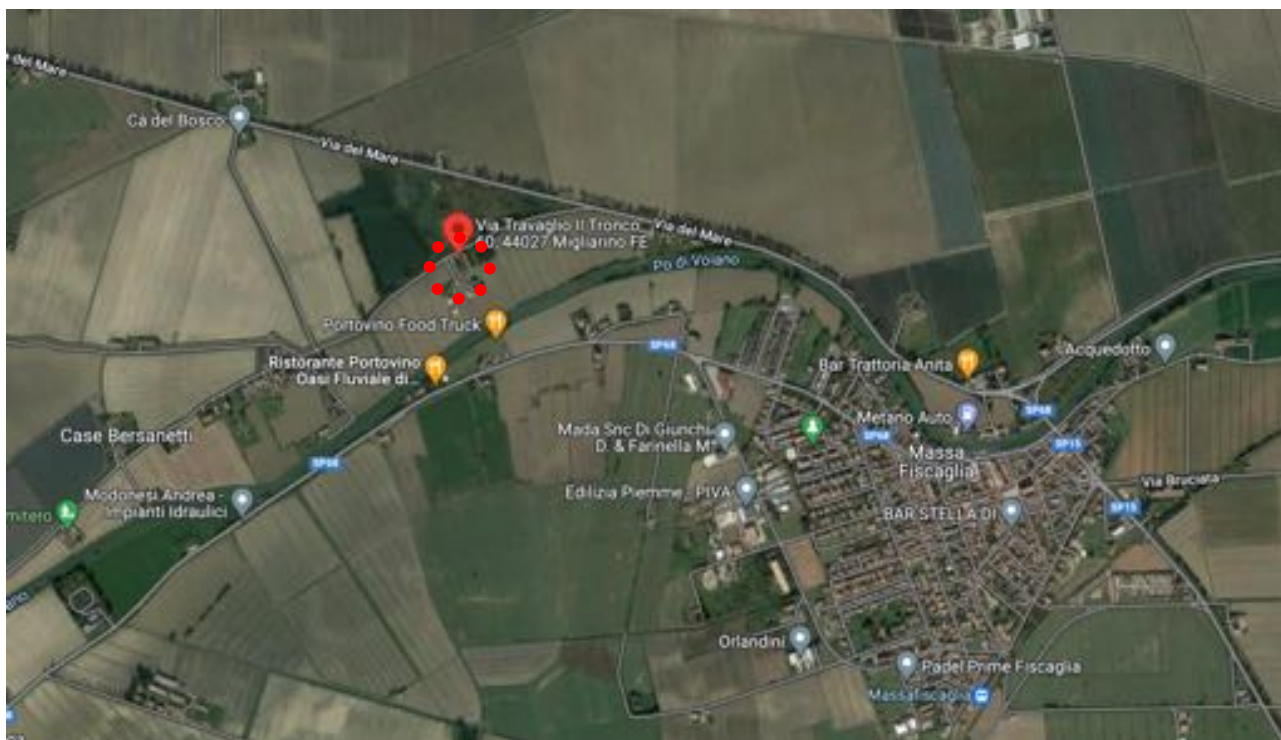


Immagine n.15: individuazione immobile Lotto 008



Immagine n.16: individuazione immobile Lotto 008

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI AL 26/01/2023:

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

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara 14/07/2006** - Registro Particolare 3991 Registro Generale 18967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 89293/6328 del 29/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)  
Note:



Non rilevabile.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** non rilevabile.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevabile.

**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 rilevabile.

**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.

**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.

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

**Avvertenze ulteriori:** la valutazione in oggetto considera l'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- La soc. ARDEA S.R.L è divenuta proprietaria dell'unità immobiliare censita al foglio 7 mappale 20 subalterni 41, 62 e 94 con Atto del 14/07/2005 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 87611 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9841.1/2005 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/08/2005, derivante da atto di compravendita del 13/11/2003 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n.82280 Nota presentata con Modello Unico n. 14963.1/2003 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/12/2003 e da atto di compravendita ante ventennio del 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 27777, Prot. n. 1754

Intestazione: Soc. Ditta Immobiliare Costanza

Per lavori: parere preventivo opere di demolizione e ricostruzione fabbricati attualmente adibiti a garage e civile abitazione

Presentazione in data 08/03/1999

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 2778, Prot. n. 1468

Intestazione: Soc. Ditta Immobiliare Costanza

Per lavori: intervento di recupero e adeguamento funzionale

Presentazione in data 08/04/1999

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455, Prot. n. 502

Intestazione: Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: ultimazione lavori e variante alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99

Presentazione in data 16/01/2007

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455 V1, Prot. n. 6210

Intestazione: Orpelli Alvaro - Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: Variante minore in corso d'opera alla DIA 3455/07 di completamento alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99

Presentazione in data 24/06/2009

La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.

### **7.1. Conformità edilizia:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

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

L'iter amministrativo dell'ultimo titolo edilizio riscontrato non risulta ultimato con regolare deposito di fine lavori a collaudo delle opere eseguite, con conseguente scadenza del medesimo titolo e mancato rilascio della relativa abitabilità/conformità edilizia.

Le altre difformità che si sono potute riscontrare dal rilievo eseguito, riguardano sostanzialmente la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nelle tavole di progetto depositate, differenze delle altezze interne e delle misurazioni interne; per quanto riguarda i due posti auto scoperti i confini e le misurazioni non sono identificabili in loco.

Regolarizzabili mediante: SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria con opere per ultimazione lavori, verifiche/asseverazioni strutturali e conseguente richiesta di Conformità Edilizia e di Agibilità.

Oneri totali: **€ 3.000,00**

Note: Il costo per quanto sopra indicato, viene quantificato a forfait, in modo del tutto indicativo e non esaustivo, eventuali asseverazioni strutturali presentate da un ingegnere abilitato ai sensi Art. 22 L.R. 30 ottobre 2008, n.19 norme per la riduzione del rischio sismico saranno a carico dell'aggiudicatario. Data la complessità della materia e considerata la necessità di eseguire anche eventuali opere edili con messa in pristino delle opere non regolarizzabili, oltre alla verifica degli impianti, non è possibile quantificare tali costi variabili, al momento non determinabili.

L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere a regolarizzare le difformità mediante presentazione del titolo edilizio richiesto, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previo verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, nulla escluso, stimate nella presente o con differente quantificazione degli uffici comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

### **7.2. Conformità urbanistica:**

Il Comune di Fiscaglia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla giunta Provinciale con deliberazione n° 476/38161 del 16/7/1998 e modificata con deliberazione della giunta Provinciale n° 628/44617 del 24/8/1998 (ex comune di Migliarino).

**I beni immobili in oggetto risultano individuati nel P.R.G. nelle seguenti zone:**

- Zona E, sottozona E1 "Paleoalveo del Po di Volano" di cui agli art. 32 e 34.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente. I mappali ricadono all'interno delle "Aree di tutela e di vincolo" di cui all'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, quali dossi di pianura e sono



**scarse**

Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>nessuno</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pavimentazione e area verde</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>scuretto esterno a doppia anta in legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Non rilevabile, in pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con termosifoni in ghisa
Stato impianto	Pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Predisposizione
--	-----------------

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie catastale	63,00	1,00	63,00
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50



Corte esclusiva	superficie catastale	25,00	0,15	3,75
		<b>113,00</b>		<b>71,75</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di abitazioni, in normale stato di manutenzione generale nella località in esame, risultano oscillanti tra € 350,00/mq a € 650,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 400,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni similari della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona. Tengono conto altresì dell'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

### 8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FORTE
Trilocale via Roma 12, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	48.000,00	104	461,54	Immobiliare.it
Quadrilocale piazza Trento e Trieste 9, Migliarino, Fiscaglia	59.000,00	105	561,90	Immobiliare.it

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Villa a schiera corso Giacomo Matteotti 52, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	65.000,00	187	347,59	Immobiliare.it
Villa a schiera via Xx Settembre 38, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	66.000,00	220	300,00	Immobiliare.it
Trilocale largo Monte Grappa (Migliarino), Migliarino, Fiscaglia	30.000,00	86	348,84	Immobiliare.it
Prezzo medio APPARTAMENTI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq			407,14	

Tabella n.13: comparabili di mercato appartamenti

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	550	750
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650
Box	Normale	285	425
Ville e Villini	Normale	670	950

Tabella n.14: valori OMI

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A Appartamento con posti auto scoperti

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 400,00	€ 28.700,00
Valore corpo			€ 28.700,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 28.700,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 28.700,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 4.305,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	/

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.395,00
Valore dell'intero arrotondato:	€ 20.000,00

**Beni in Migliarino (FE) loc. Gallumara - Appartamento con posti auto scoperti**  
Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto: 009****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Quota e tipologia del diritto****Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.**

Cod. Fiscale: 01661430387

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 42, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 61,00 mq (escluse aree scoperte 58,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 63, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 95, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq, sup. catastale 13,00 mq, Rendita € 26,18.

Confini appartamento sub. 42: a nord con il mapp. 20 sub. 41, a sud con il mapp. 20 sub. 43, a est con il mapp. 20 sub. 47, a ovest con il mapp. 20 sub. 63 e 99.

Confini posto auto scoperto sub. 63: a nord, a sud ed ovest con il mapp. 20 sub. 99, a est con il mapp. 20 sub. 42 e 99.

Confini posto auto scoperto sub. 95: a nord con il mapp. 20 sub. 99, a sud con il mapp. 20 sub. 98 e 99, a est con il mapp. 20 sub. 96, a ovest con il mapp. 20 sub. 94.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è stato possibile accertare la conformità catastale dell'immobile in oggetto in quanto durante i sopralluoghi effettuati sono state rilevate alcune difformità quali la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nella planimetria catastale, differenze delle altezze interne e delle misurazioni interne.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento in Variazione tramite procedura Docfa.

Oneri totali: **€ 1.000,00**

Note:

Le spese tecniche unitamente ai diritti di segreteria catastali, per la presentazione delle pratiche di Accatastamento precedentemente descritte, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; Nel caso dovessero emergere in seguito ulteriori difformità non evidenziare, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario, nulla escluso. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare sul locale autoclave identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 97; sull' area verde identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 98; sul cortile e spazi di manovra identificati al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 99; sull'area di manovra identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 190.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale, agricola.

**Servizi presenti nella zona:** non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, agricola.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli di Comacchio.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1,7 Km, autobus 1,5 km.

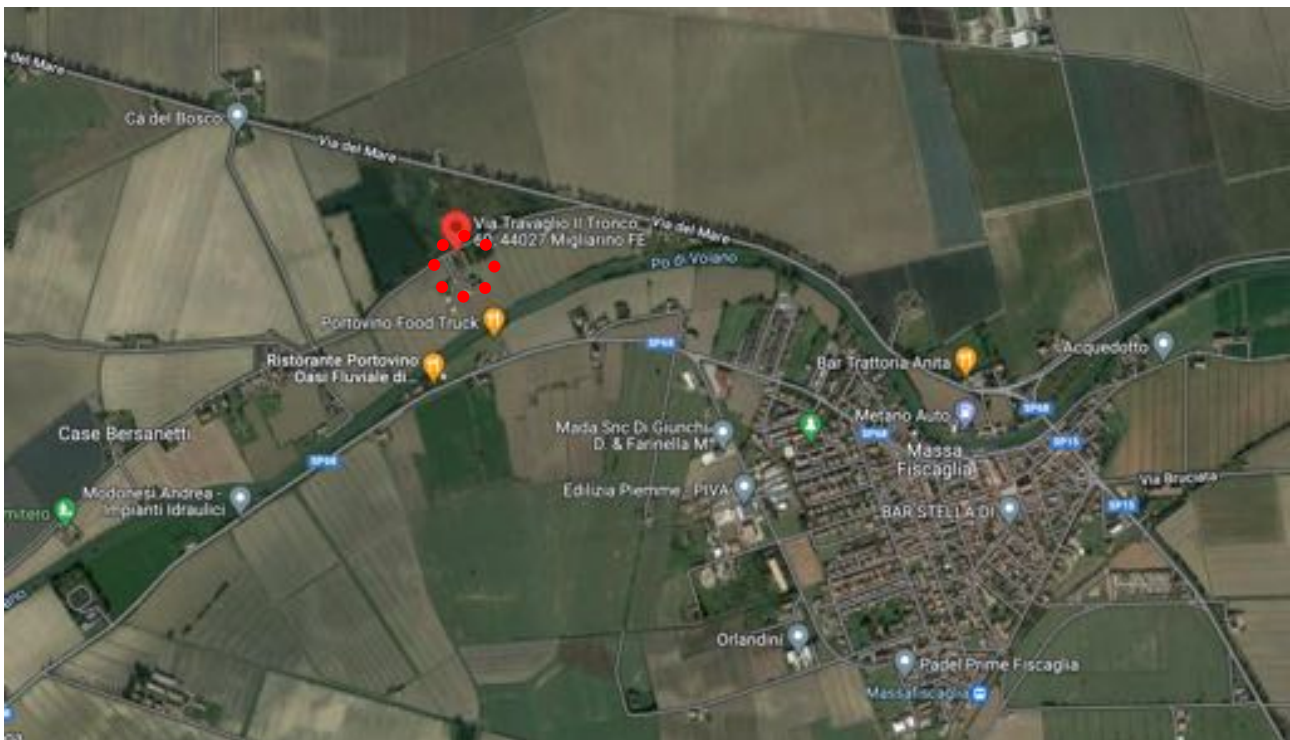


Immagine n.17: individuazione immobile Lotto 009



Immagine n.18: individuazione immobile Lotto 009

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI AL 26/01/2023:

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

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara 14/07/2006** - Registro Particolare 3991 Registro Generale 18967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 89293/6328 del 29/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)

Note:

Riscontrata Annotazione n. 1713 del 20/05/2009 (EROGAZIONE A SALDO);

Riscontrata Annotazione n.4192 del 19/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI). La presente restrizione riguarda altre unità immobiliari non oggetto di valutazione (fg.7 mappale 20 sub.52, 74, 84).

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 01/08/1997** - Registro Particolare 1892 Registro Generale 10563 Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 11263 del 30/07/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Note:

Riscontrata Annotazione n. 195 del 24/01/2003 (RESTRIZIONE DI BENI). La presente restrizione riguarda le precedenti unità immobiliari censite al foglio 7 mappale 20

Ex.sub.24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, mappale 42 Ex.sub.1, 2, 3, 4, 5, 6, mappale 185, 68, originarie delle attuali.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Nessuna.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Ferrara il 26/10/2022 - Registro Particolare 15267 Registro Generale 20686 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 21 del 27/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO.
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** trascritta a Ferrara il 09/12/2010 - Registro Particolare 13424 Registro Generale 22463 Pubblico ufficiale ZECCHI ANDREA Repertorio 23123/11327 del 24/11/2010 ATTO TRA VIVI - Immobili siti in MIGLIARINO (FE). Servitù a favore della soc. ARDEA Srl per posa e mantenimento in loco di condotta per lo smaltimento delle acque reflue nel Po di Volano, tramite il passaggio su area di terreno censita in Migliarino via Travaglio Il Tronco, foglio 7 mappale 181.
- **Atto di conferma e di compravendita in pari data** trascritta a Ferrara il 02/08/2005 - Registro Particolare 9841-9840 Registro Generale 17968-17967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 87611 del 14/07/2005 ATTO TRA VIVI.
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 01/12/2003 - Registro Particolare 14963 Registro Generale 24783 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 82280/4821 del 13/11/2003 ATTO TRA VIVI – (acquisto a favore della soc. [REDACTED]).
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998 ATTO TRA VIVI – compravendita ante ventennio (acquisto a favore della soc. [REDACTED]).

#### 4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** non rilevabile.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevabile.

**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 rilevabile.

**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.

**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.

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

**Avvertenze ulteriori:** la valutazione in oggetto considera l'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- La soc. ARDEA S.R.L è divenuta proprietaria dell'unità immobiliare censita al foglio 7 mappale 20 subalterni 42, 63 e 95 con Atto del 14/07/2005 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 87611 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9841.1/2005 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/08/2005, derivante da atto di compravendita del 13/11/2003 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n.82280 Nota presentata con Modello Unico n. 14963.1/2003 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/12/2003 e da atto di compravendita ante ventennio del 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 27777, Prot. n. 1754

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: parere preventivo opere di demolizione e ricostruzione fabbricati attualmente adibiti a garage e civile abitazione

Presentazione in data 08/03/1999

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 2778, Prot. n. 1468

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: intervento di recupero e adeguamento funzionale

Presentazione in data 08/04/1999

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455, Prot. n. 502

Intestazione: Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: ultimazione lavori e variante alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99

Presentazione in data 16/01/2007

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455 V1, Prot. n. 6210

Intestazione: [REDACTED] - Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: Variante minore in corso d'opera alla DIA 3455/07 di completamento alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99  
Presentazione in data 24/06/2009

La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.

### **7.1. Conformità edilizia:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

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

L'iter amministrativo dell'ultimo titolo edilizio riscontrato non risulta ultimato con regolare deposito di fine lavori a collaudo delle opere eseguite, con conseguente scadenza del medesimo titolo e mancato rilascio della relativa abitabilità/conformità edilizia.

Le altre difformità che si sono potute riscontrare dal rilievo eseguito, riguardano sostanzialmente la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nelle tavole di progetto depositate, differenze delle altezze interne e delle misurazioni interne; per quanto riguarda i due posti auto scoperti i confini e le misurazioni non sono identificabili in loco.

Regolarizzabili mediante: SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria con opere per ultimazione lavori, verifiche/asseverazioni strutturali e conseguente richiesta di Conformità Edilizia e di Agibilità.

Oneri totali: **€ 3.000,00**

Note: Il costo per quanto sopra indicato, viene quantificato a forfait, in modo del tutto indicativo e non esaustivo, eventuali asseverazioni strutturali presentate da un ingegnere abilitato ai sensi Art. 22 L.R. 30 ottobre 2008, n.19 norme per la riduzione del rischio sismico saranno a carico dell'aggiudicatario. Data la complessità della materia e considerata la necessità di eseguire anche eventuali opere edili con messa in pristino delle opere non regolarizzabili, oltre alla verifica degli impianti, non è possibile quantificare tali costi variabili, al momento non determinabili.

L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere a regolarizzare le difformità mediante presentazione del titolo edilizio richiesto, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previo verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, nulla escluso, stimate nella presente o con differente quantificazione degli uffici comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

### **7.2. Conformità urbanistica:**

Il Comune di Fiscaglia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla giunta Provinciale con deliberazione n° 476/38161 del 16/7/1998 e modificata con deliberazione della giunta Provinciale n° 628/44617 del 24/8/1998 (ex comune di Migliarino).

**I beni immobili in oggetto risultano individuati nel P.R.G. nelle seguenti zone:**

- Zona E, sottozona E1 "Paleoalveo del Po di Volano" di cui agli art. 32 e 34.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente. I mappali ricadono all'interno delle "Aree di tutela e di vincolo" di cui all'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, quali dossi di pianura e sono interessati dalla fascia di protezione e/o rispetto stradale e dei corsi d'acqua di cui all'art. 9 delle





Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>nessuno</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pavimentazione e area verde</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>scuretto esterno a doppia anta in legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Non rilevabile, in pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con termosifoni in ghisa
Stato impianto	Pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Predisposizione
--	-----------------

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie catastale	63,00	1,00	63,00
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Corte esclusiva	superficie catastale	25,00	0,15	3,75

		113,00		71,75
--	--	--------	--	-------

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di abitazioni, in normale stato di manutenzione generale nella località in esame, risultano oscillanti tra € 350,00/mq a € 650,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 400,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona. Tengono conto altresì dell'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

### 8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FORTE
Trilocale via Roma 12, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	48.000,00	104	461,54	Immobiliare.it

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Quadrilocale piazza Trento e Trieste 9, Migliarino, Fiscaglia	59.000,00	105	561,90	Immobiliare.it
Villa a schiera corso Giacomo Matteotti 52, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	65.000,00	187	347,59	Immobiliare.it
Villa a schiera via Xx Settembre 38, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	66.000,00	220	300,00	Immobiliare.it
Trilocale largo Monte Grappa (Migliarino), Migliarino, Fiscaglia	30.000,00	86	348,84	Immobiliare.it
Prezzo medio APPARTAMENTI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq			407,14	

Tabella n.15: comparabili di mercato appartamenti

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	550	750
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650
Box	Normale	285	425
Ville e Villini	Normale	670	950

Tabella n.16: valori OMI

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A Appartamento con posti auto scoperti

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 400,00	€ 28.700,00
Valore corpo			€ 28.700,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 28.700,00

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 28.700,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 4.305,00 /

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.395,00

Valore dell'intero arrotondato: € 20.000,00

**Beni in Migliarino (FE) loc. Gallumara - Appartamento con posti auto scoperti**  
Via Travaglio Il Tronco n. 60

### Lotto: 010

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

##### Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.

Cod. Fiscale: 01661430387

##### Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 43, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 57,00 mq (escluse aree scoperte 57,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 64, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 96, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq, sup. catastale 13,00 mq, Rendita € 26,18.

Confini appartamento sub. 43: a nord con il mapp. 20 sub. 42, a sud con il mapp. 20 sub. 44, a est con il mapp. 20 sub. 46, a ovest con il mapp. 20 sub. 64 e 99.

Confini posto auto scoperto sub. 64: a nord, a sud ed ovest con il mapp. 20 sub. 99, a est con il mapp. 20 sub. 43 e 99.

Confini posto auto scoperto sub. 96: a nord con il mapp. 20 sub. 99, a sud con il mapp. 20 sub. 98 e 99, a est con il mapp. 20 sub. 99, a ovest con il mapp. 20 sub. 95.

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è stato possibile accertare la conformità catastale dell'immobile in oggetto in quanto durante i sopralluoghi effettuati sono state rilevate alcune difformità quali la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nella planimetria catastale, differenze delle altezze interne e delle misurazioni interne.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento in Variazione tramite procedura Docfa.

Oneri totali: € 1.000,00

Note:

Le spese tecniche unitamente ai diritti di segreteria catastali, per la presentazione delle pratiche di Accatastamento precedentemente descritte, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; Nel caso dovessero emergere in seguito ulteriori difformità non evidenziare, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario, nulla escluso. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare sul locale autoclave identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 97; sull' area verde identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 98; sul cortile e spazi di manovra identificati al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 99; sull'area di manovra identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 190.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale, agricola.

**Servizi presenti nella zona:** non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, agricola.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli di Comacchio.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1,7 Km, autobus 1,5 km.

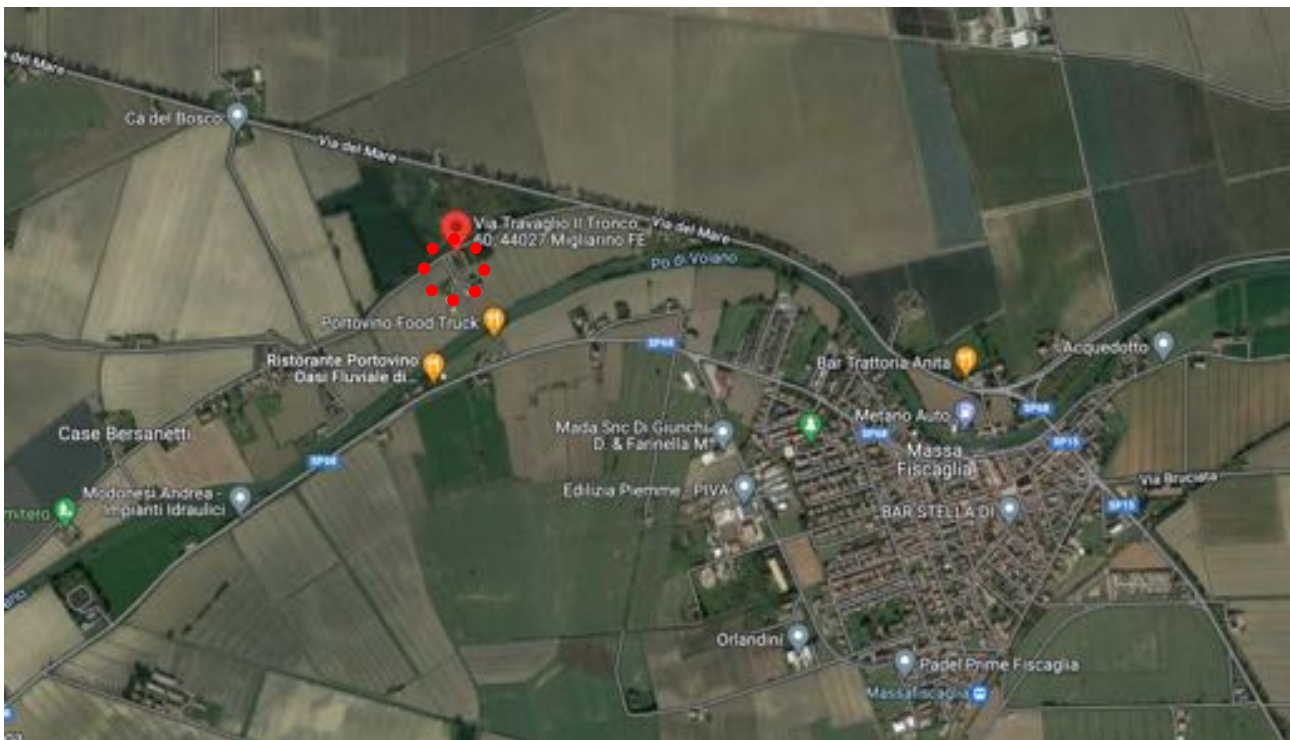


Immagine n.19: individuazione immobile Lotto 010



Immagine n.20: individuazione immobile Lotto 010

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI AL 26/01/2023:

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

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara 14/07/2006** - Registro Particolare 3991 Registro Generale 18967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 89293/6328 del 29/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)  
Note:

Riscontrata Annotazione n. 1713 del 20/05/2009 (EROGAZIONE A SALDO);  
Riscontrata Annotazione n.4192 del 19/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI). La presente restrizione riguarda altre unità immobiliari non oggetto di valutazione (fg.7 mappale 20 sub.52, 74, 84).

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 01/08/1997** - Registro Particolare 1892 Registro Generale 10563 Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 11263 del 30/07/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Note:

Riscontrata Annotazione n. 195 del 24/01/2003 (RESTRIZIONE DI BENI). La presente restrizione riguarda le precedenti unità immobiliari censite al foglio 7 mappale 20 Ex.sub.24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, mappale 42 Ex.sub.1, 2, 3, 4, 5 ,6, mappale 185, 68, originarie delle attuali.

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Nessuna.

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Ferrara il 26/10/2022 - Registro Particolare 15267 Registro Generale 20686 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 21 del 27/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO.
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** trascritta a Ferrara il 09/12/2010 - Registro Particolare 13424 Registro Generale 22463 Pubblico ufficiale ZECCHI ANDREA Repertorio 23123/11327 del 24/11/2010 ATTO TRA VIVI - Immobili siti in MIGLIARINO (FE). Servitù a favore della soc. ARDEA Srl per posa e mantenimento in loco di condotta per lo smaltimento delle acque reflue nel Po di Volano, tramite il passaggio su area di terreno censita in Migliarino via Travaglio Il Tronco, foglio 7 mappale 181.
- **Atto di conferma e di compravendita in pari data** trascritta a Ferrara il 02/08/2005 - Registro Particolare 9841-9840 Registro Generale 17968-17967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 87611 del 14/07/2005 ATTO TRA VIVI.
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 01/12/2003 - Registro Particolare 14963 Registro Generale 24783 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 82280/4821 del 13/11/2003 ATTO TRA VIVI – (acquisto a favore della soc. RITA COSTRUZIONI SRL dalla soc. [REDACTED]).
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998 ATTO TRA VIVI – compravendita ante ventennio (acquisto a favore della soc. [REDACTED]).

#### 4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

### 4.3. Misure Penali





Per lavori: Variante minore in corso d'opera alla DIA 3455/07 di completamento alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99  
Presentazione in data 24/06/2009

La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.

### **7.1. Conformità edilizia:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

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

L'iter amministrativo dell'ultimo titolo edilizio riscontrato non risulta ultimato con regolare deposito di fine lavori a collaudo delle opere eseguite, con conseguente scadenza del medesimo titolo e mancato rilascio della relativa abitabilità/conformità edilizia.

Le altre difformità che si sono potute riscontrare dal rilievo eseguito, riguardano sostanzialmente la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nelle tavole di progetto depositate, differenze delle altezze interne e delle misurazioni interne; per quanto riguarda i due posti auto scoperti i confini e le misurazioni non sono identificabili in loco.

Regolarizzabili mediante: SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria con opere per ultimazione lavori, verifiche/asseverazioni strutturali e conseguente richiesta di Conformità Edilizia e di Agibilità.

Oneri totali: **€ 3.000,00**

Note: Il costo per quanto sopra indicato, viene quantificato a forfait, in modo del tutto indicativo e non esaustivo, eventuali asseverazioni strutturali presentate da un ingegnere abilitato ai sensi Art. 22 L.R. 30 ottobre 2008, n.19 norme per la riduzione del rischio sismico saranno a carico dell'aggiudicatario. Data la complessità della materia e considerata la necessità di eseguire anche eventuali opere edili con messa in pristino delle opere non regolarizzabili, oltre alla verifica degli impianti, non è possibile quantificare tali costi variabili, al momento non determinabili.

L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere a regolarizzare le difformità mediante presentazione del titolo edilizio richiesto, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previo verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, nulla escluso, stimate nella presente o con differente quantificazione degli uffici comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

### **7.2. Conformità urbanistica:**

Il Comune di Fiscaglia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla giunta Provinciale con deliberazione n° 476/38161 del 16/7/1998 e modificata con deliberazione della giunta Provinciale n° 628/44617 del 24/8/1998 (ex comune di Migliarino).

**I beni immobili in oggetto risultano individuati nel P.R.G. nelle seguenti zone:**

- Zona E, sottozona E1 "Paleoalveo del Po di Volano" di cui agli art. 32 e 34.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente. I mappali ricadono all'interno delle "Aree di tutela e di vincolo" di cui all'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, quali dossi di pianura e sono interessati dalla fascia di protezione e/o rispetto stradale e dei corsi d'acqua di cui all'art. 9 delle



Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>nessuno</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pavimentazione e area verde</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>scuretto esterno a doppia anta in legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Non rilevabile, in pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con termosifoni in ghisa
Stato impianto	Pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Predisposizione
--	-----------------

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie catastale	63,00	1,00	63,00
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Corte esclusiva	superficie catastale	25,00	0,15	3,75

		113,00		71,75
--	--	--------	--	-------

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di abitazioni, in normale stato di manutenzione generale nella località in esame, risultano oscillanti tra € 350,00/mq a € 650,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 400,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona. Tengono conto altresì dell'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

### 8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Trilocale via Roma 12, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	48.000,00	104	461,54	Immobiliare.it
Quadrilocale piazza Trento e Trieste 9, Migliarino, Fiscaglia	59.000,00	105	561,90	Immobiliare.it

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Villa a schiera corso Giacomo Matteotti 52, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	65.000,00	187	347,59	Immobiliare.it
Villa a schiera via Xx Settembre 38, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	66.000,00	220	300,00	Immobiliare.it
Trilocale largo Monte Grappa (Migliarino), Migliarino, Fiscaglia	30.000,00	86	348,84	Immobiliare.it
Prezzo medio APPARTAMENTI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq			407,14	

Tabella n.17: comparabili di mercato appartamenti

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	550	750
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650
Box	Normale	285	425
Ville e Villini	Normale	670	950

Tabella n.18: valori OMI

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A Appartamento con posti auto scoperti

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 400,00	€ 28.700,00
Valore corpo			€ 28.700,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 28.700,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 28.700,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 4.305,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.395,00

Valore dell'intero arrotondato: € 20.000,00

**Beni in Migliarino (FE) loc. Gallumara - Appartamento con posti auto scoperti**  
Via Travaglio Il Tronco n. 60

### Lotto: 011

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

##### **Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.**

Cod. Fiscale: 01661430387

##### **Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 45, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 65,00 mq (escluse aree scoperte 62,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 66, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 77, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17.

Confini appartamento sub. 45: a nord con il mapp. 20 sub. 46, a sud con il mapp. 20 sub. 99, a est con il mapp. 20 sub. 66 e 99, a ovest con il mapp. 20 sub. 44.

Confini posto auto scoperto sub. 66: a nord, a sud ed est con il mapp. 20 sub. 99, ad ovest con il mapp. 20 sub. 45 e 99.

Confini posto auto scoperto sub. 77: a nord con il mapp. 20 sub. 78, a sud con il mapp. 20 sub. 98, a est con il mapp. 42 sub. 7, a ovest con il mapp. 20 sub. 99.

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è stato possibile accertare la conformità catastale dell'immobile in oggetto in quanto durante i sopralluoghi effettuati sono state rilevate alcune difformità quali la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nella planimetria catastale, piccole differenze delle altezze interne e delle misure interne, non risulta essere costruita la scala di accesso ai piani superiori.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento in Variazione tramite procedura Docfa.

Oneri totali: **€ 1.000,00**

Note:

Le spese tecniche unitamente ai diritti di segreteria catastali, per la presentazione delle pratiche di Accatastamento precedentemente descritte, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; Nel caso dovessero emergere in seguito ulteriori difformità non evidenziare, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario, nulla escluso. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare sul locale autoclave identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 97; sull' area verde identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 98; sul cortile e spazi di manovra identificati al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 99; sull'area di manovra identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 190.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale, agricola.

**Servizi presenti nella zona:** non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato.

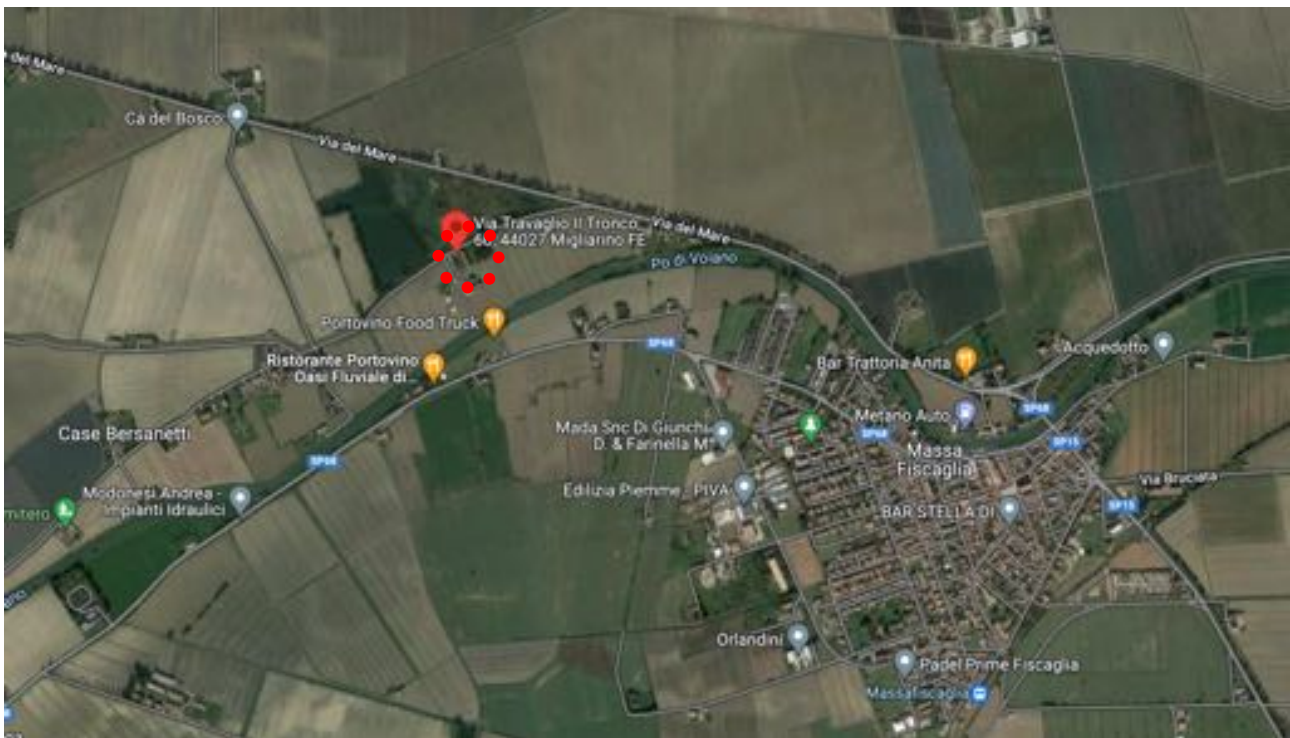
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, agricola.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli di Comacchio.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1,7 Km, autobus 1,5 km.



*Immagine n.21: individuazione immobile Lotto 011*





Immagine n.22: individuazione immobile Lotto 011

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI AL 26/01/2023:

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

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara 14/07/2006** - Registro Particolare 3991 Registro Generale 18967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 89293/6328 del 29/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)

Note:

Riscontrata Annotazione n. 1713 del 20/05/2009 (EROGAZIONE A SALDO);

Riscontrata Annotazione n.4192 del 19/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI). La presente restrizione riguarda altre unità immobiliari non oggetto di valutazione (fg.7 mappale 20 sub.52, 74, 84).

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 01/08/1997** - Registro Particolare 1892 Registro Generale 10563 Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 11263 del 30/07/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Note:

Riscontrata Annotazione n. 195 del 24/01/2003 (RESTRIZIONE DI BENI). La presente restrizione riguarda le precedenti unità immobiliari censite al foglio 7 mappale 20

Ex.sub.24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, mappale 42 Ex.sub.1, 2, 3, 4, 5, 6, mappale 185, 68, originarie delle attuali.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Nessuna.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Ferrara il 26/10/2022 - Registro Particolare 15267 Registro Generale 20686 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 21 del 27/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO.
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** trascritta a Ferrara il 09/12/2010 - Registro Particolare 13424 Registro Generale 22463 Pubblico ufficiale ZECCHI ANDREA Repertorio 23123/11327 del 24/11/2010 ATTO TRA VIVI - Immobili siti in MIGLIARINO (FE). Servitù a favore della soc. ARDEA Srl per posa e mantenimento in loco di condotta per lo smaltimento delle acque reflue nel Po di Volano, tramite il passaggio su area di terreno censita in Migliarino via Travaglio Il Tronco, foglio 7 mappale 181.
- **Atto di conferma e di compravendita in pari data** trascritta a Ferrara il 02/08/2005 - Registro Particolare 9841-9840 Registro Generale 17968-17967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 87611 del 14/07/2005 ATTO TRA VIVI.
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 01/12/2003 - Registro Particolare 14963 Registro Generale 24783 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 82280/4821 del 13/11/2003 ATTO TRA VIVI – (acquisto a favore della soc. RITA COSTRUZIONI SRL dalla soc. ██████████).
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998 ATTO TRA VIVI – compravendita ante ventennio (acquisto a favore della soc. ██████████).

#### 4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** non rilevabile.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevabile.

**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 rilevabile.

**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.

**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.

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

**Avvertenze ulteriori:** la valutazione in oggetto considera l'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- La soc. ARDEA S.R.L è divenuta proprietaria dell'unità immobiliare censita al foglio 7 mappale 20 subalterni 45, 66 e 77 con Atto del 14/07/2005 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 87611 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9841.1/2005 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/08/2005, derivante da atto di compravendita del 13/11/2003 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n.82280 Nota presentata con Modello Unico n. 14963.1/2003 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/12/2003 e da atto di compravendita ante ventennio del 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 27777, Prot. n. 1754

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: parere preventivo opere di demolizione e ricostruzione fabbricati attualmente adibiti a garage e civile abitazione

Presentazione in data 08/03/1999

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 2778, Prot. n. 1468

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: intervento di recupero e adeguamento funzionale

Presentazione in data 08/04/1999

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455, Prot. n. 502

Intestazione: Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: ultimazione lavori e variante alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99

Presentazione in data 16/01/2007

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455 V1, Prot. n. 6210

Intestazione: [REDACTED] - Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: Variante minore in corso d'opera alla DIA 3455/07 di completamento alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99  
Presentazione in data 24/06/2009

La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.

### **7.1. Conformità edilizia:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

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

L'iter amministrativo dell'ultimo titolo edilizio riscontrato non risulta ultimato con regolare deposito di fine lavori a collaudo delle opere eseguite, con conseguente scadenza del medesimo titolo e mancato rilascio della relativa abitabilità/conformità edilizia.

Le altre difformità che si sono potute riscontrare dal rilievo eseguito, riguardano sostanzialmente la scala di accesso ai piani superiori non risulta essere stata posizionata/costruita, la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nelle tavole di progetto depositate, differenze delle altezze interne e delle misurazioni interne; per quanto riguarda i due posti auto scoperti i confini e le misurazioni non sono identificabili in loco.

Regolarizzabili mediante: SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria con opere per ultimazione lavori, verifiche/asseverazioni strutturali e conseguente richiesta di Conformità Edilizia e di Agibilità.

Oneri totali: **€ 3.000,00**

Note: Il costo per quanto sopra indicato, viene quantificato a forfait, in modo del tutto indicativo e non esaustivo, eventuali asseverazioni strutturali presentate da un ingegnere abilitato ai sensi Art. 22 L.R. 30 ottobre 2008, n.19 norme per la riduzione del rischio sismico saranno a carico dell'aggiudicatario. Data la complessità della materia e considerata la necessità di eseguire anche eventuali opere edili con messa in pristino delle opere non regolarizzabili, oltre alla verifica degli impianti, non è possibile quantificare tali costi variabili, al momento non determinabili.

L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere a regolarizzare le difformità mediante presentazione del titolo edilizio richiesto, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previo verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, nulla escluso, stimate nella presente o con differente quantificazione degli uffici comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

### **7.2. Conformità urbanistica:**

Il Comune di Fiscaglia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla giunta Provinciale con deliberazione n° 476/38161 del 16/7/1998 e modificata con deliberazione della giunta Provinciale n° 628/44617 del 24/8/1998 (ex comune di Migliarino).

**I beni immobili in oggetto risultano individuati nel P.R.G. nelle seguenti zone:**

- Zona E, sottozona E1 "Paleoalveo del Po di Volano" di cui agli art. 32 e 34.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente. I mappali ricadono all'interno delle "Aree di tutela e di vincolo" di cui all'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, quali dossi di pianura e sono



**scarse**

Infissi interni	tipologia: <b>anta battente</b> materiale: <b>legno con vetrocamera</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>nessuno</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pavimentazione e area verde</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>scuretto esterno a doppia anta in legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>non rilevabile</b> materiale: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Non rilevabile, in pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con termosifoni in ghisa
Stato impianto	Pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Predisposizione
--	-----------------

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	----------------------	--------	------------------------

Appartamento	superficie catastale	63,00	1,00	63,00
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Corte esclusiva	superficie catastale	25,00	0,15	3,75
		<b>113,00</b>		<b>71,75</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di abitazioni, in normale stato di manutenzione generale nella località in esame, risultano oscillanti tra € 350,00/mq a € 650,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 360,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona. Tengono conto altresì dell'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

### 8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Trilocale via Roma 12, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	48.000,00	104	461,54	Immobiliare.it
Quadrilocale piazza Trento e Trieste 9, Migliarino, Fiscaglia	59.000,00	105	561,90	Immobiliare.it
Villa a schiera corso Giacomo Matteotti 52, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	65.000,00	187	347,59	Immobiliare.it
Villa a schiera via Xx Settembre 38, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	66.000,00	220	300,00	Immobiliare.it
Trilocale largo Monte Grappa (Migliarino), Migliarino, Fiscaglia	30.000,00	86	348,84	Immobiliare.it
Prezzo medio APPARTAMENTI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq			407,14	

Tabella n.19: comparabili di mercato appartamenti

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	550	750
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650
Box	Normale	285	425
Ville e Villini	Normale	670	950

Tabella n.20: valori OMI

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A Appartamento con posti auto scoperti

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 360,00	€ 25.830,00
Valore corpo			€ 25.830,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 25.830,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 25.830,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):



Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 3.874,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	/
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	/

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.955,50
Valore dell'intero arrotondato:	€ 18.000,00

**Beni in Migliarino (FE) loc. Gallumara - Appartamento con posti auto scoperti**  
Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto: 012****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Quota e tipologia del diritto****Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.**

Cod. Fiscale: 01661430387

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 46, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 62,00 mq (escluse aree scoperte 59,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 67, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 78, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17.

Confini appartamento sub. 46: a nord con il mapp. 20 sub. 47, a sud con il mapp. 20 sub. 45, a est con il mapp. 20 sub. 67 e 99, a ovest con il mapp. 20 sub. 43.

Confini posto auto scoperto sub. 67: a nord, a sud ed est con il mapp. 20 sub. 99, ad ovest con il mapp. 20 sub. 46 e 99.

Confini posto auto scoperto sub. 78: a nord con il mapp. 20 sub. 79, a sud con il mapp. 20 sub. 77, a est con il mapp. 42 sub. 7, a ovest con il mapp. 20 sub. 99.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è stato possibile accertare la conformità catastale dell'immobile in oggetto in quanto durante i sopralluoghi effettuati sono state rilevate alcune difformità quali la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nella planimetria catastale, piccole differenze delle altezze interne e delle misure interne, non risulta essere costruita la scala di accesso ai piani superiori.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento in Variazione tramite procedura Docfa.

Oneri totali: **€ 1.000,00**

Note:

Le spese tecniche unitamente ai diritti di segreteria catastali, per la presentazione delle pratiche di Accatastamento precedentemente descritte, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; Nel caso dovessero emergere in seguito ulteriori difformità non evidenziare, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario, nulla escluso. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare sul locale autoclave identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 97; sull' area verde identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 98; sul cortile e spazi di manovra identificati al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 99; sull'area di manovra identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 190.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale, agricola.

**Servizi presenti nella zona:** non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, agricola.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli di Comacchio.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1,7 Km, autobus 1,5 km.

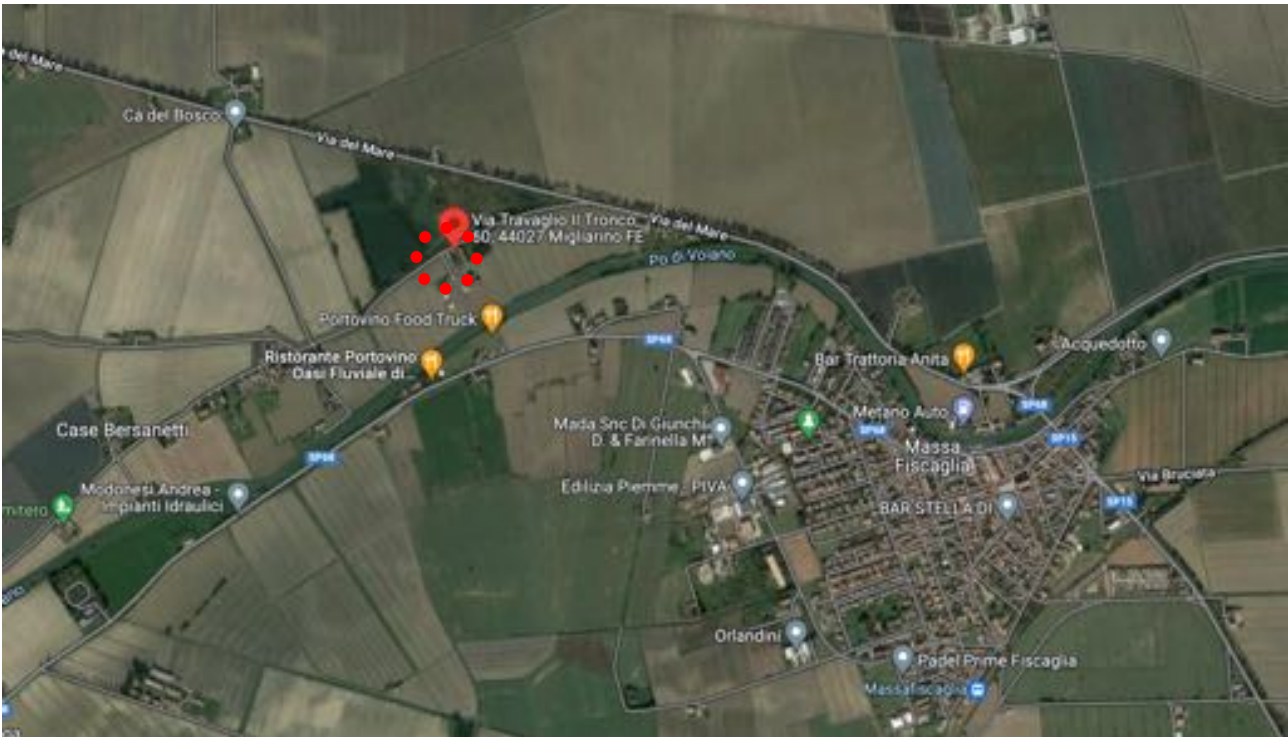


Immagine n.23: individuazione immobile Lotto 012



Immagine n.24: individuazione immobile Lotto 012

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI AL 26/01/2023:

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

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara 14/07/2006** - Registro Particolare 3991 Registro Generale 18967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 89293/6328 del 29/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)  
Note:

Riscontrata Annotazione n. 1713 del 20/05/2009 (EROGAZIONE A SALDO);  
Riscontrata Annotazione n.4192 del 19/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI). La presente restrizione riguarda altre unità immobiliari non oggetto di valutazione (fg.7 mappale 20 sub.52, 74, 84).

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 01/08/1997** - Registro Particolare 1892 Registro Generale 10563 Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 11263 del 30/07/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Note:

Riscontrata Annotazione n. 195 del 24/01/2003 (RESTRIZIONE DI BENI). La presente restrizione riguarda le precedenti unità immobiliari censite al foglio 7 mappale 20 Ex.sub.24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, mappale 42 Ex.sub.1, 2, 3, 4, 5, 6, mappale 185, 68, originarie delle attuali.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Nessuna.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Ferrara il 26/10/2022 - Registro Particolare 15267 Registro Generale 20686 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 21 del 27/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO.
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** trascritta a Ferrara il 09/12/2010 - Registro Particolare 13424 Registro Generale 22463 Pubblico ufficiale ZECCHI ANDREA Repertorio 23123/11327 del 24/11/2010 ATTO TRA VIVI - Immobili siti in MIGLIARINO (FE). Servitù a favore della soc. ARDEA Srl per posa e mantenimento in loco di condotta per lo smaltimento delle acque reflue nel Po di Volano, tramite il passaggio su area di terreno censita in Migliarino via Travaglio Il Tronco, foglio 7 mappale 181.
- **Atto di conferma e di compravendita in pari data** trascritta a Ferrara il 02/08/2005 - Registro Particolare 9841-9840 Registro Generale 17968-17967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 87611 del 14/07/2005 ATTO TRA VIVI.
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 01/12/2003 - Registro Particolare 14963 Registro Generale 24783 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 82280/4821 del 13/11/2003 ATTO TRA VIVI – (acquisto a favore della soc. [redacted]).
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998 ATTO TRA VIVI – compravendita ante ventennio (acquisto a favore della soc. [redacted]).

#### 4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3. Misure Penali



Per lavori: Variante minore in corso d'opera alla DIA 3455/07 di completamento alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99  
Presentazione in data 24/06/2009

La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.

### **7.1. Conformità edilizia:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

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

L'iter amministrativo dell'ultimo titolo edilizio riscontrato non risulta ultimato con regolare deposito di fine lavori a collaudo delle opere eseguite, con conseguente scadenza del medesimo titolo e mancato rilascio della relativa abitabilità/conformità edilizia.

Le altre difformità che si sono potute riscontrare dal rilievo eseguito, riguardano sostanzialmente la scala di accesso ai piani superiori non risulta essere stata posizionata/costruita, la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nelle tavole di progetto depositate, differenze delle altezze interne e delle misurazioni interne; per quanto riguarda i due posti auto scoperti i confini e le misurazioni non sono identificabili in loco.

Regolarizzabili mediante: SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria con opere per ultimazione lavori, verifiche/asseverazioni strutturali e conseguente richiesta di Conformità Edilizia e di Agibilità.

Oneri totali: **€ 3.000,00**

Note: Il costo per quanto sopra indicato, viene quantificato a forfait, in modo del tutto indicativo e non esaustivo, eventuali asseverazioni strutturali presentate da un ingegnere abilitato ai sensi Art. 22 L.R. 30 ottobre 2008, n.19 norme per la riduzione del rischio sismico saranno a carico dell'aggiudicatario. Data la complessità della materia e considerata la necessità di eseguire anche eventuali opere edili con messa in pristino delle opere non regolarizzabili, oltre alla verifica degli impianti, non è possibile quantificare tali costi variabili, al momento non determinabili.

L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere a regolarizzare le difformità mediante presentazione del titolo edilizio richiesto, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previo verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, nulla escluso, stimate nella presente o con differente quantificazione degli uffici comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

### **7.2. Conformità urbanistica:**

Il Comune di Fiscaglia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla giunta Provinciale con deliberazione n° 476/38161 del 16/7/1998 e modificata con deliberazione della giunta Provinciale n° 628/44617 del 24/8/1998 (ex comune di Migliarino).

**I beni immobili in oggetto risultano individuati nel P.R.G. nelle seguenti zone:**

- Zona E, sottozona E1 "Paleoalveo del Po di Volano" di cui agli art. 32 e 34.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente. I mappali ricadono all'interno delle "Aree di tutela e di vincolo" di cui all'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, quali dossi di pianura e sono



Infissi interni	tipologia: <b>anta battente</b> materiale: <b>legno con vetrocamera</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>nessuno</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pavimentazione e area verde</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>scurello esterno a doppia anta in legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>non rilevabile</b> materiale: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Non rilevabile, in pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con termosifoni in ghisa
Stato impianto	Pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Predisposizione
--	-----------------

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie catastale	63,00	1,00	63,00



Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Corte esclusiva	superficie catastale	25,00	0,15	3,75
		<b>113,00</b>		<b>71,75</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di abitazioni, in normale stato di manutenzione generale nella località in esame, risultano oscillanti tra € 350,00/mq a € 650,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 360,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona. Tengono conto altresì dell'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

### 8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Trilocale via Roma 12, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	48.000,00	104	461,54	Immobiliare.it
Quadrilocale piazza Trento e Trieste 9, Migliarino, Fiscaglia	59.000,00	105	561,90	Immobiliare.it
Villa a schiera corso Giacomo Matteotti 52, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	65.000,00	187	347,59	Immobiliare.it
Villa a schiera via Xx Settembre 38, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	66.000,00	220	300,00	Immobiliare.it
Trilocale largo Monte Grappa (Migliarino), Migliarino, Fiscaglia	30.000,00	86	348,84	Immobiliare.it
Prezzo medio APPARTAMENTI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq			407,14	

Tabella n.21: comparabili di mercato appartamenti

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	550	750
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650
Box	Normale	285	425
Ville e Villini	Normale	670	950

Tabella n.22: valori OMI

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A Appartamento con posti auto scoperti

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 360,00	€ 25.830,00
Valore corpo			€ 25.830,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 25.830,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 25.830,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 3.874,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	/
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	/

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.955,50
Valore dell'intero arrotondato:	€ 18.000,00

**Beni in Migliarino (FE) loc. Gallumara - Appartamento con posti auto scoperti**  
Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto: 013****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Quota e tipologia del diritto****Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.**

Cod. Fiscale: 01661430387

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 48, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 61,00 mq (escluse aree scoperte 58,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 69, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 80, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17.

Confini appartamento sub. 48: a nord con il mapp. 20 sub. 49, a sud con il mapp. 20 sub. 47, a est con il mapp. 20 sub. 69 e 99, a ovest con il mapp. 20 sub. 41.

Confini posto auto scoperto sub. 69: a nord, a sud ed est con il mapp. 20 sub. 99, ad ovest con il mapp. 20 sub. 48 e 99.

Confini posto auto scoperto sub. 80: a nord con il mapp. 20 sub. 81, a sud con il mapp. 20 sub. 79, a est con il mapp. 42 sub. 7, a ovest con il mapp. 20 sub. 99.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è stato possibile accertare la conformità catastale dell'immobile in oggetto in quanto durante i sopralluoghi effettuati sono state rilevate alcune difformità quali la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nella planimetria catastale, piccole differenze delle altezze interne e delle misure interne, non risulta essere costruita la scala di accesso ai piani superiori.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento in Variazione tramite procedura Docfa.

Oneri totali: **€ 1.000,00**

Note:

Le spese tecniche unitamente ai diritti di segreteria catastali, per la presentazione delle pratiche di Accatastamento precedentemente descritte, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; Nel caso dovessero emergere in seguito ulteriori difformità non evidenziare, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario, nulla escluso. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare sul locale autoclave identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 97; sull' area verde identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 98; sul cortile e spazi di manovra identificati al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 99; sull'area di manovra identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 190.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale, agricola.

**Servizi presenti nella zona:** non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, agricola.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli di Comacchio.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1,7 Km, autobus 1,5 km.

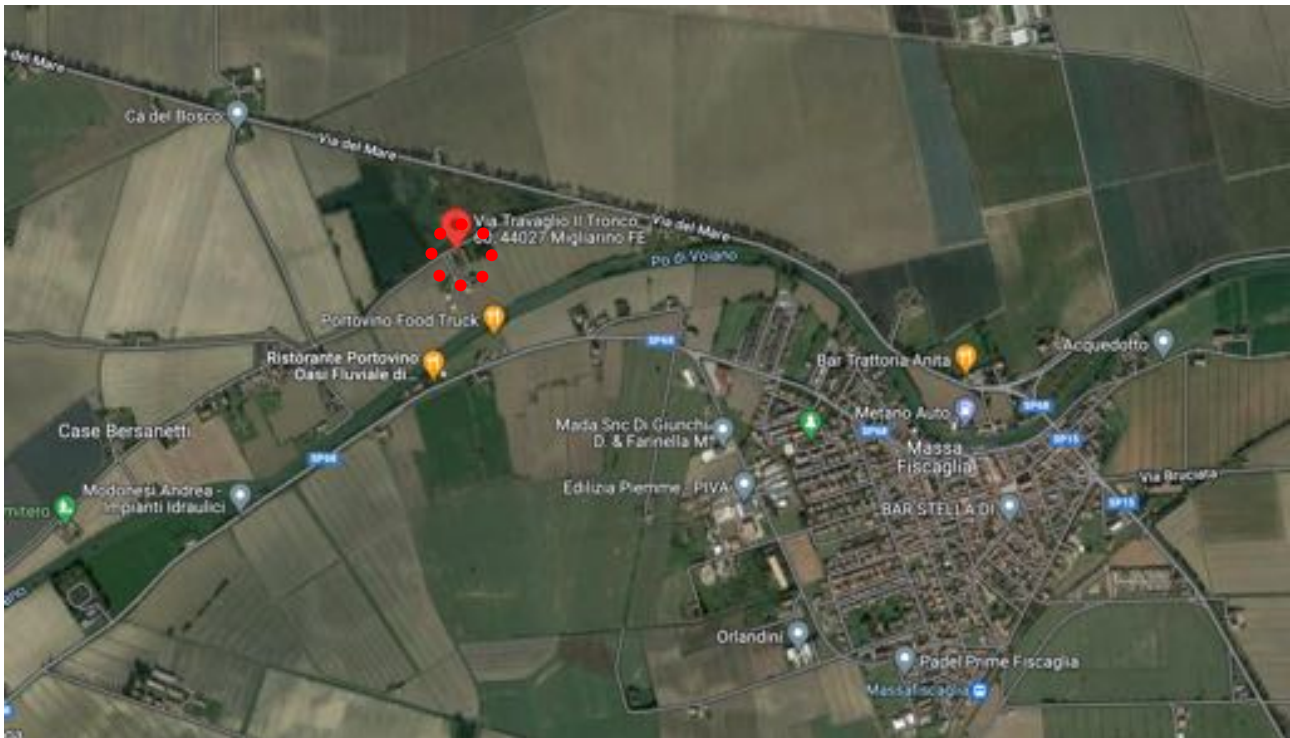


Immagine n.25: individuazione immobile Lotto 013



Immagine n.26: individuazione immobile Lotto 013

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI AL 26/01/2023:

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

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara 14/07/2006** - Registro Particolare 3991 Registro Generale 18967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 89293/6328 del 29/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)



Non rilevabile.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** non rilevabile.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevabile.

**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 rilevabile.

**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.

**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.

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

**Avvertenze ulteriori:** la valutazione in oggetto considera l'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- La soc. ARDEA S.R.L è divenuta proprietaria dell'unità immobiliare censita al foglio 7 mappale 20 subalterni 48, 69 e 80 con Atto del 14/07/2005 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 87611 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9841.1/2005 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/08/2005, derivante da atto di compravendita del 13/11/2003 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n.82280 Nota presentata con Modello Unico n. 14963.1/2003 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/12/2003 e da atto di compravendita ante ventennio del 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 27777, Prot. n. 1754

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: parere preventivo opere di demolizione e ricostruzione fabbricati attualmente adibiti a garage e civile abitazione

Presentazione in data 08/03/1999

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 2778, Prot. n. 1468

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: intervento di recupero e adeguamento funzionale

Presentazione in data 08/04/1999

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455, Prot. n. 502

Intestazione: Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: ultimazione lavori e variante alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99

Presentazione in data 16/01/2007

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455 V1, Prot. n. 6210

Intestazione: [REDACTED] - Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: Variante minore in corso d'opera alla DIA 3455/07 di completamento alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99  
Presentazione in data 24/06/2009

La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.

### **7.1. Conformità edilizia:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

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

L'iter amministrativo dell'ultimo titolo edilizio riscontrato non risulta ultimato con regolare deposito di fine lavori a collaudo delle opere eseguite, con conseguente scadenza del medesimo titolo e mancato rilascio della relativa abitabilità/conformità edilizia.

Le altre difformità che si sono potute riscontrare dal rilievo eseguito, riguardano sostanzialmente la scala di accesso ai piani superiori non risulta essere stata posizionata/costruita, la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nelle tavole di progetto depositate, differenze delle altezze interne e delle misurazioni interne; per quanto riguarda i due posti auto scoperti i confini e le misurazioni non sono identificabili in loco.

Regolarizzabili mediante: SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria con opere per ultimazione lavori, verifiche/asseverazioni strutturali e conseguente richiesta di Conformità Edilizia e di Agibilità.

Oneri totali: **€ 3.000,00**

Note: Il costo per quanto sopra indicato, viene quantificato a forfait, in modo del tutto indicativo e non esaustivo, eventuali asseverazioni strutturali presentate da un ingegnere abilitato ai sensi Art. 22 L.R. 30 ottobre 2008, n.19 norme per la riduzione del rischio sismico saranno a carico dell'aggiudicatario. Data la complessità della materia e considerata la necessità di eseguire anche eventuali opere edili con messa in pristino delle opere non regolarizzabili, oltre alla verifica degli impianti, non è possibile quantificare tali costi variabili, al momento non determinabili.

L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere a regolarizzare le difformità mediante presentazione del titolo edilizio richiesto, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previo verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, nulla escluso, stimate nella presente o con differente quantificazione degli uffici comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

### **7.2. Conformità urbanistica:**

Il Comune di Fiscaglia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla giunta Provinciale con deliberazione n° 476/38161 del 16/7/1998 e modificata con deliberazione della giunta Provinciale n° 628/44617 del 24/8/1998 (ex comune di Migliarino).

**I beni immobili in oggetto risultano individuati nel P.R.G. nelle seguenti zone:**

- Zona E, sottozona E1 "Paleoalveo del Po di Volano" di cui agli art. 32 e 34.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente. I mappali ricadono all'interno delle "Aree di tutela e di vincolo" di cui all'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, quali dossi di pianura e sono





**scarse**

Infissi interni	tipologia: <b>anta battente</b> materiale: <b>legno con vetrocamera</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>nessuno</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pavimentazione e area verde</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>scuretto esterno a doppia anta in legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>non rilevabile</b> materiale: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Non rilevabile, in pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con termosifoni in ghisa
Stato impianto	Pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Predisposizione
--	-----------------

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	----------------------	--------	------------------------

Appartamento	superficie catastale	63,00	1,00	63,00
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Corte esclusiva	superficie catastale	25,00	0,15	3,75
		<b>113,00</b>		<b>71,75</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di abitazioni, in normale stato di manutenzione generale nella località in esame, risultano oscillanti tra € 350,00/mq a € 650,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 360,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona. Tengono conto altresì dell'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

### 8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Trilocale via Roma 12, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	48.000,00	104	461,54	Immobiliare.it
Quadrilocale piazza Trento e Trieste 9, Migliarino, Fiscaglia	59.000,00	105	561,90	Immobiliare.it
Villa a schiera corso Giacomo Matteotti 52, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	65.000,00	187	347,59	Immobiliare.it
Villa a schiera via Xx Settembre 38, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	66.000,00	220	300,00	Immobiliare.it
Trilocale largo Monte Grappa (Migliarino), Migliarino, Fiscaglia	30.000,00	86	348,84	Immobiliare.it
Prezzo medio APPARTAMENTI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq			407,14	

Tabella n.23: comparabili di mercato appartamenti

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	550	750
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650
Box	Normale	285	425
Ville e Villini	Normale	670	950

Tabella n.24: valori OMI

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A Appartamento con posti auto scoperti

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 360,00	€ 25.830,00
Valore corpo			€ 25.830,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 25.830,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 25.830,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):**

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 3.874,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	/
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	/

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.955,50
Valore dell'intero arrotondato:	€ 18.000,00

**Beni in Migliarino (FE) loc. Gallumara - Appartamento con posti auto scoperti**  
Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto: 014****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Quota e tipologia del diritto****Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.**

Cod. Fiscale: 01661430387

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 49, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 77,00 mq (escluse aree scoperte 73,00 mq), Rendita € 379,60; foglio 7, mapp. 20, sub. 70, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 71, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 81, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17.

Confini appartamento sub. 49: a nord con il mapp. 20 sub. 50, a sud con il mapp. 20 sub. 48, a est con il mapp. 20 sub. 70, 71 e 99, a ovest con il mapp. 20 sub. 40 e 50.

Confini posto auto scoperto sub. 70: a nord con il mapp. 20 sub. 71, a sud ed est con il mapp. 20 sub. 99, ad ovest con il mapp. 20 sub. 49 e 99.

Confini posto auto scoperto sub. 71: a nord ed est con il mapp. 20 sub. 99, a sud con il mapp. 20 sub. 70 e ad ovest con il mapp. 20 sub. 49 e 99.

Confini posto auto scoperto sub. 81: a nord con il mapp. 20 sub. 98, a sud con il mapp. 20 sub. 80, a est con il mapp. 42 sub. 7, a ovest con il mapp. 20 sub. 99.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è stato possibile accertare la conformità catastale dell'immobile in oggetto in quanto durante i sopralluoghi effettuati sono state rilevate alcune difformità quali la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nella planimetria catastale, piccole differenze delle altezze interne e delle misure interne, non risulta essere costruita la scala di accesso ai piani superiori.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento in Variazione tramite procedura Docfa.

Oneri totali: € 1.000,00

Note:

Le spese tecniche unitamente ai diritti di segreteria catastali, per la presentazione delle pratiche di Accatastamento precedentemente descritte, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; Nel caso dovessero emergere in seguito ulteriori difformità non evidenziare, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario, nulla escluso. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare sul locale autoclave identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 97; sull' area verde identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 98; sul cortile e spazi di manovra identificati al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 99; sull'area di manovra identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 190.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale, agricola.

**Servizi presenti nella zona:** non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, agricola.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli di Comacchio.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1,7 Km, autobus 1,5 km.

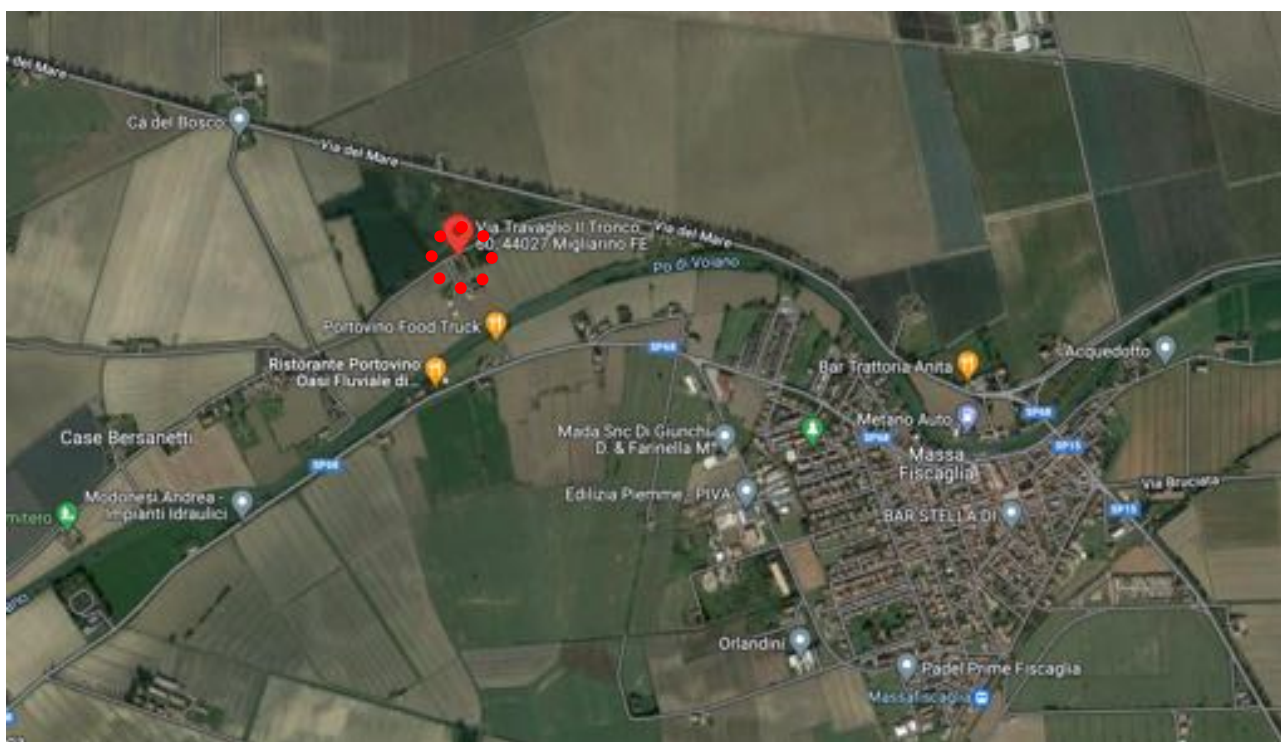


Immagine n.27: individuazione immobile Lotto 014



Immagine n.28: individuazione immobile Lotto 014

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI AL 26/01/2023:

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

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Ferrara il 16/02/2022** - Registro Particolare 376 Registro Generale 2532 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2112/3922 del 16/02/2022 IPOTECA





59572 del 10/04/1998 ATTO TRA VIVI – compravendita ante ventennio (acquisto a favore della soc. [REDACTED])

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3. Misure Penali**

Non rilevabile.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** non rilevabile.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevabile.

**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 rilevabile.

**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.

**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.

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

**Avvertenze ulteriori:** la valutazione in oggetto considera l'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- La soc. ARDEA S.R.L è divenuta proprietaria dell'unità immobiliare censita al foglio 7 mappale 20 subalterni 49, 70, 71 e 81 con Atto del 14/07/2005 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 87611 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9841.1/2005 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/08/2005, derivante da atto di compravendita del 13/11/2003 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n.82280 Nota presentata con Modello Unico n. 14963.1/2003 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/12/2003 e da atto di compravendita ante ventennio del 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 27777, Prot. n. 1754

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: parere preventivo opere di demolizione e ricostruzione fabbricati attualmente adibiti a garage e civile abitazione

Presentazione in data 08/03/1999

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 2778, Prot. n. 1468

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: intervento di recupero e adeguamento funzionale

Presentazione in data 08/04/1999

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455, Prot. n. 502

Intestazione: Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: ultimazione lavori e variante alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99

Presentazione in data 16/01/2007

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455 V1, Prot. n. 6210

Intestazione: ██████████ - Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: Variante minore in corso d'opera alla DIA 3455/07 di completamento alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99

Presentazione in data 24/06/2009

La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.

### **7.1. Conformità edilizia:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

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

L'iter amministrativo dell'ultimo titolo edilizio riscontrato non risulta ultimato con regolare deposito di fine lavori a collaudo delle opere eseguite, con conseguente scadenza del medesimo titolo e mancato rilascio della relativa abitabilità/conformità edilizia.

Le altre difformità che si sono potute riscontrare dal rilievo eseguito, riguardano sostanzialmente la scala di accesso ai piani superiori non risulta essere stata posizionata/costruita, la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nelle tavole di progetto depositate, differenze delle altezze interne e delle misurazioni interne; per quanto riguarda i due posti auto scoperti i confini e le misurazioni non sono identificabili in loco.

Regolarizzabili mediante: SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria con opere per ultimazione lavori, verifiche/asseverazioni strutturali e conseguente richiesta di Conformità Edilizia e di Agibilità.

Oneri totali: **€ 3.000,00**

Note: Il costo per quanto sopra indicato, viene quantificato a forfait, in modo del tutto indicativo e non esaustivo, eventuali asseverazioni strutturali presentate da un ingegnere abilitato ai sensi Art. 22 L.R. 30 ottobre 2008, n.19 norme per la riduzione del rischio sismico saranno a carico dell'aggiudicatario. Data la complessità della materia e considerata la necessità di eseguire anche eventuali opere edili con messa in pristino delle opere non regolarizzabili, oltre alla verifica degli impianti, non è possibile quantificare tali costi variabili, al momento non determinabili.

L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere a regolarizzare le difformità mediante presentazione del titolo edilizio richiesto, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previo verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, nulla escluso, stimate nella presente o con differente quantificazione degli uffici comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

### **7.2. Conformità urbanistica:**

Il Comune di Fiscaglia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla giunta Provinciale con deliberazione n° 476/38161 del 16/7/1998 e modificata con deliberazione della giunta Provinciale n° 628/44617 del 24/8/1998 (ex comune di Migliarino).

**I beni immobili in oggetto risultano individuati nel P.R.G. nelle seguenti zone:**

- Zona E, sottozona E1 "Paleoalveo del Po di Volano" di cui agli art. 32 e 34.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente. I mappali ricadono all'interno delle "Aree di tutela e di vincolo" di cui all'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, quali dossi di pianura e sono interessati dalla fascia di protezione e/o rispetto stradale e dei corsi d'acqua di cui all'art. 9 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. nonché dalla viabilità storica e panoramica di cui all'art. 20 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Il mappale 20 del foglio 7 Sez. B è interessato dal vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 02/01/2004, n. 42 - art. 142 "Aree tutelate per legge" comma 1 – lett. c.) riferito al Fiume Po di Volano. Si rimanda al CDU allegato.

Descrizione: **Appartamento con posti auto scoperti**

Trattasi di un complesso residenziale composto da venti appartamenti con relativi posti auto scoperti in corte sito a Migliarino (FE), località Gallumara, Via Travaglio Il Tronco n. 60.

L'immobile di cui al presente lotto è posto su tre piani; il piano terra è composto da ingresso e cucina; il primo piano è composto da camera da letto e bagno ed il piano secondo è composto da un'unica camera da letto. Internamente non risulta realizzata a scala di accesso ai piani superiori, pertanto le misurazioni del piano primo e piano secondo sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalle tavole di progetto depositate presso gli archivi comunali.

Esternamente sono presenti due posti auto scoperti e la corte esclusiva.

La superficie lorda è di mq 75,00 per l'appartamento, di mq 12,50 per ogni posto auto scoperto esterno e di circa mq 41,00 per la corte esclusiva esterna.

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura di mattoni e cls, con soffitto in legno con tetto in coppi. Le facciate esterne, intonacate e tinteggiate, sono in scarso stato di conservazione.

La pavimentazione interna è in ceramica. Nel bagno è presente un rivestimento in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno, il portoncino d'ingresso è in legno; gli infissi interni sono in legno con vetrocamera; gli infissi esterni sono scuri in legno. La corte esclusiva esterna risulta a verde in uno scarso stato di manutenzione e conservazione.

L'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia da adeguare alle normative vigenti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi radianti in ghisa da adeguare alle normative vigenti.

E' presente la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento da adeguare alle normative vigenti.

Lo stato di rifinitura interno e conservazione è scarso, in stato di abbandono.

Sull'area esterna è stato realizzato un vano tecnico per alloggio autoclave a servizio di tutto il complesso residenziale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.**

Cod. Fiscale: 01661430387

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Soffitto tipologia: **legno e laterizio** condizioni: **scarse**

Strutture verticali materiale: **muratura e laterocemento** condizioni: **sufficienti**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta battente** materiale: **legno** protezioni: **scuretti** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **anta battente** materiale: **legno con vetrocamera** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **coppi** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **muratura** rivestimento: **nessuno** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **pavimentazione e area verde** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **ceramica** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **anta a battente** materiale: **legno** accessori: **scuretto esterno a doppia anta in legno** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **non rilevabile** materiale: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile**

#### Impianti:

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Non rilevabile, in pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con termosifoni in ghisa
Stato impianto	Pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Predisposizione
--	-----------------

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie catastale	75,00	1,00	75,00
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Corte esclusiva	superficie catastale	25,00	0,15	3,75
Eccedenza corte esclusiva	superficie catastale	16,00	0,05	0,80
		<b>141,00</b>		<b>84,55</b>

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

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di abitazioni, in normale stato di manutenzione generale nella località in esame, risultano oscillanti tra € 350,00/mq a € 650,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 360,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona. Tengono conto altresì dell'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

## 8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Trilocale via Roma 12, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	48.000,00	104	461,54	Immobiliare.it
Quadrilocale piazza Trento e Trieste 9, Migliarino, Fiscaglia	59.000,00	105	561,90	Immobiliare.it
Villa a schiera corso Giacomo Matteotti 52, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	65.000,00	187	347,59	Immobiliare.it
Villa a schiera via Xx Settembre 38, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	66.000,00	220	300,00	Immobiliare.it
Trilocale largo Monte Grappa (Migliarino), Migliarino, Fiscaglia	30.000,00	86	348,84	Immobiliare.it
Prezzo medio APPARTAMENTI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq			407,14	

Tabella n.25: comparabili di mercato appartamenti

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	550	750
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650
Box	Normale	285	425
Ville e Villini	Normale	670	950

Tabella n.26: valori OMI

## 8.3. Valutazione corpi:

### A Appartamento con posti auto scoperti

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con posti auto scoperti	84,55	€ 360,00	€ 30.438,00

Valore corpo	€ 30.438,00
Valore Accessori	/
Valore complessivo intero	€ 30.438,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con posti auto scoperti	84,55	€ 30.438,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):**

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 4.565,70

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 21.872,30

Valore dell'intero arrotondato: € 22.000,00

**Beni in Migliarino (FE) loc. Gallumara - Appartamento con posti auto scoperti**  
Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto: 015****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.**

Cod. Fiscale: 01661430387

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 50, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2-3, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 98,00 mq (escluse aree scoperte 95,00 mq), Rendita € 488,05; foglio 7, mapp. 20, sub. 72, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 82, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17.

Confini appartamento sub. 50: a nord con il mapp. 20 sub. 51, a sud con il mapp. 20 sub. 49, a est con il mapp. 20 sub. 72 e 99, a ovest con il mapp. 20 sub. 39.

Confini posto auto scoperto sub. 72: a nord, a sud ed est con il mapp. 20 sub. 99, ad ovest con il mapp. 20 sub. 50 e 99.

Confini posto auto scoperto sub. 82: a nord con il mapp. 20 sub. 83, a sud con il mapp. 20 sub. 98, a est con il mapp. 42 sub. 7, a ovest con il mapp. 20 sub. 99.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è stato possibile accertare la conformità catastale dell'immobile in oggetto in quanto durante i sopralluoghi effettuati sono state rilevate alcune difformità quali la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nella planimetria catastale, piccole differenze delle altezze interne e delle misure interne.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento in Variazione tramite procedura Docfa.

Oneri totali: **€ 1.000,00**

Note:

Le spese tecniche unitamente ai diritti di segreteria catastali, per la presentazione delle pratiche di Accatastamento precedentemente descritte, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; Nel caso dovessero emergere in seguito ulteriori difformità non evidenziare, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario, nulla escluso. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare sul locale autoclave identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 97; sull' area verde identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 98; sul cortile e spazi di manovra identificati al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 99; sull'area di manovra identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 190.

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale, agricola.

**Servizi presenti nella zona:** non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, agricola.

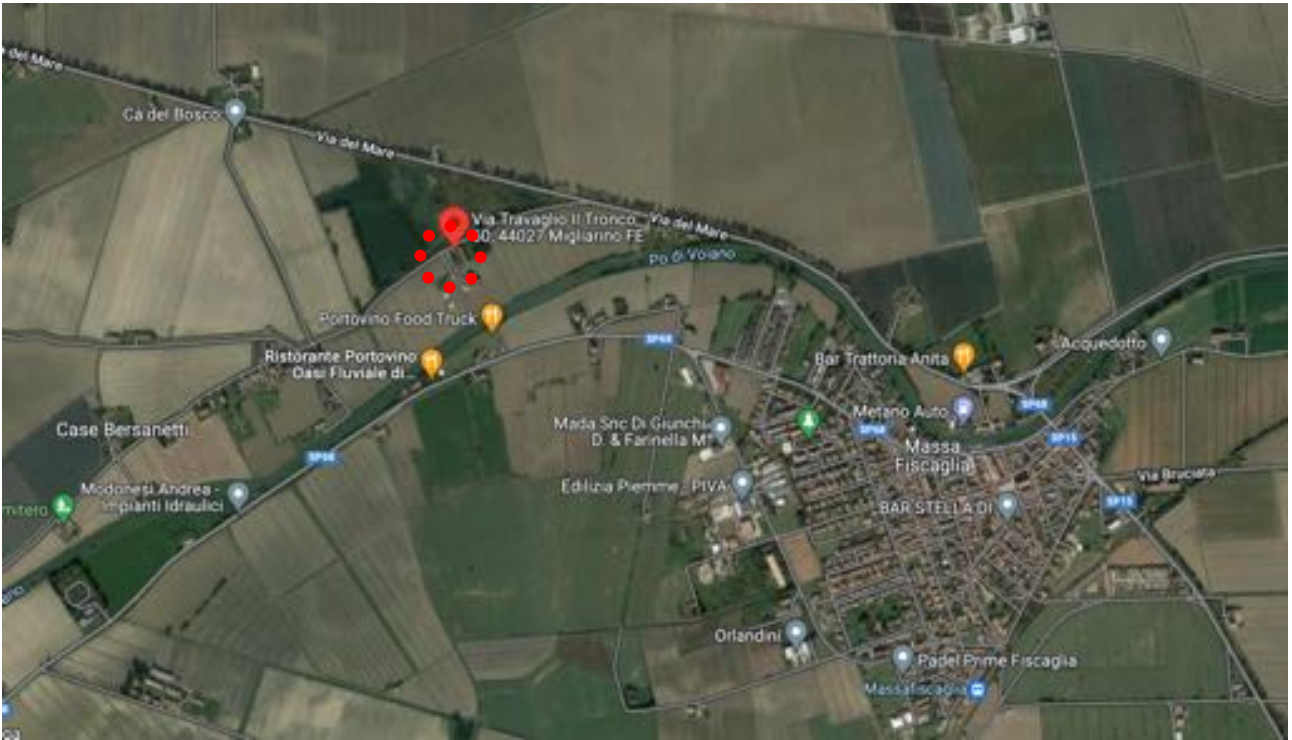
**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli di Comacchio.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1,7 Km, autobus 1,5 km.





*Immagine n.29: individuazione immobile Lotto 015*



*Immagine n.30: individuazione immobile Lotto 015*

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI AL 26/01/2023:

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

###### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Ferrara il 16/02/2022** - Registro Particolare 376 Registro Generale 2532 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2112/3922 del 16/02/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Immobili siti in FISCAGLIA (FE).  
Riferita alle sole unità immobiliari censite al foglio 7 mappale 20 sub.36, 38, 49, 50.
- **Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara 14/07/2006** - Registro Particolare 3991 Registro Generale 18967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 89293/6328 del 29/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)  
Note:  
Riscontrata Annotazione n. 1713 del 20/05/2009 (EROGAZIONE A SALDO);  
Riscontrata Annotazione n.4192 del 19/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI). La presente restrizione riguarda altre unità immobiliari non oggetto di valutazione (fg.7 mappale 20 sub.52, 74, 84).
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 01/08/1997** - Registro Particolare 1892 Registro Generale 10563 Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 11263 del 30/07/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
Note:  
Riscontrata Annotazione n. 195 del 24/01/2003 (RESTRIZIONE DI BENI). La presente restrizione riguarda le precedenti unità immobiliari censite al foglio 7 mappale 20 Ex.sub.24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, mappale 42 Ex.sub.1, 2, 3, 4, 5, 6, mappale 185, 68, originarie delle attuali.

###### 4.2.2. Pignoramenti:

Nessuna.

###### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Ferrara il 26/10/2022 - Registro Particolare 15267 Registro Generale 20686 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 21 del 27/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO.
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** trascritta a Ferrara il 09/12/2010 - Registro Particolare 13424 Registro Generale 22463 Pubblico ufficiale ZECCHI ANDREA Repertorio 23123/11327 del 24/11/2010 ATTO TRA VIVI - Immobili siti in MIGLIARINO (FE). Servitù a favore della soc. ARDEA Srl per posa e mantenimento in loco di condotta per lo smaltimento delle acque reflue nel Po di Volano, tramite il passaggio su area di terreno censita in Migliarino via Travaglio Il Tronco, foglio 7 mappale 181.
- **Atto di conferma e di compravendita in pari data** trascritta a Ferrara il 02/08/2005 - Registro Particolare 9841-9840 Registro Generale 17968-17967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 87611 del 14/07/2005 ATTO TRA VIVI.
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 01/12/2003 - Registro Particolare 14963 Registro Generale 24783 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 82280/4821 del 13/11/2003 ATTO TRA VIVI – (acquisto a favore della soc. RITA COSTRUZIONI SRL dalla soc. ██████████).
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998 ATTO TRA VIVI – compravendita ante ventennio (acquisto a favore della soc. ██████████).

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3. Misure Penali**

Non rilevabile.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** non rilevabile.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevabile.

**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 rilevabile.

**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.

**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.

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

**Avvertenze ulteriori:** la valutazione in oggetto considera l'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- La soc. ARDEA S.R.L è divenuta proprietaria dell'unità immobiliare censita al foglio 7 mappale 20 subalterni 50, 72 e 82 con Atto del 14/07/2005 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 87611 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9841.1/2005 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/08/2005, derivante da atto di compravendita del 13/11/2003 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n.82280 Nota presentata con Modello Unico n. 14963.1/2003 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/12/2003 e da atto di compravendita ante ventennio del 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 27777, Prot. n. 1754

Intestazione: ██████████

Per lavori: parere preventivo opere di demolizione e ricostruzione fabbricati attualmente adibiti a garage e civile abitazione

Presentazione in data 08/03/1999

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 2778, Prot. n. 1468

Intestazione: ██████████

Per lavori: intervento di recupero e adeguamento funzionale

Presentazione in data 08/04/1999

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455, Prot. n. 502

Intestazione: Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: ultimazione lavori e variante alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99

Presentazione in data 16/01/2007

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455 V1, Prot. n. 6210

Intestazione: ██████████ - Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: Variante minore in corso d'opera alla DIA 3455/07 di completamento alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99

Presentazione in data 24/06/2009

La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.

### 7.1. Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

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

L'iter amministrativo dell'ultimo titolo edilizio riscontrato non risulta ultimato con regolare deposito di fine lavori a collaudo delle opere eseguite, con conseguente scadenza del medesimo titolo e mancato rilascio della relativa abitabilità/conformità edilizia.

Le altre difformità che si sono potute riscontrare dal rilievo eseguito, riguardano sostanzialmente la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nelle tavole di progetto depositate,

differenze delle altezze interne e delle misurazioni interne; per quanto riguarda i due posti auto scoperti i confini e le misurazioni non sono identificabili in loco.

Regolarizzabili mediante: SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria con opere per ultimazione lavori, verifiche/asseverazioni strutturali e conseguente richiesta di Conformità Edilizia e di Agibilità.

Oneri totali: **€ 3.000,00**

Note: Il costo per quanto sopra indicato, viene quantificato a forfait, in modo del tutto indicativo e non esaustivo, eventuali asseverazioni strutturali presentate da un ingegnere abilitato ai sensi Art. 22 L.R. 30 ottobre 2008, n.19 norme per la riduzione del rischio sismico saranno a carico dell'aggiudicatario. Data la complessità della materia e considerata la necessità di eseguire anche eventuali opere edili con messa in pristino delle opere non regolarizzabili, oltre alla verifica degli impianti, non è possibile quantificare tali costi variabili, al momento non determinabili.

L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere a regolarizzare le difformità mediante presentazione del titolo edilizio richiesto, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previo verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, nulla escluso, stimate nella presente o con differente quantificazione degli uffici comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

## **7.2. Conformità urbanistica:**

Il Comune di Fiscaglia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla giunta Provinciale con deliberazione n° 476/38161 del 16/7/1998 e modificata con deliberazione della giunta Provinciale n° 628/44617 del 24/8/1998 (ex comune di Migliarino).

### **I beni immobili in oggetto risultano individuati nel P.R.G. nelle seguenti zone:**

- Zona E, sottozona E1 "Paleoalveo del Po di Volano" di cui agli art. 32 e 34.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente. I mappali ricadono all'interno delle "Aree di tutela e di vincolo" di cui all'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, quali dossi di pianura e sono interessati dalla fascia di protezione e/o rispetto stradale e dei corsi d'acqua di cui all'art. 9 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. nonché dalla viabilità storica e panoramica di cui all'art. 20 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Il mappale 20 del foglio 7 Sez. B è interessato dal vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 02/01/2004, n. 42 - art. 142 "Aree tutelate per legge" comma 1 – lett. c.) riferito al Fiume Po di Volano. Si rimanda al CDU allegato.

Descrizione: **Appartamento con posti auto scoperti**

Trattasi di un complesso residenziale composto da venti appartamenti con relativi posti auto scoperti in corte sito a Migliarino (FE), località Gallumara, Via Travaglio Il Tronco n. 60.

L'immobile di cui al presente lotto è posto su quattro piani; il piano terra è composto da ingresso su cucina/soggiorno; il primo piano è composto da disimpegno e legno, il piano secondo è composto da disimpegno, bagno e camera da letto ed il piano terzo è composto da un unico vano adibito a sottotetto.

Esternamente sono presenti due posti auto scoperti e la corte esclusiva.

La superficie lorda è di mq 110,00 per l'appartamento, di mq 12,50 per ogni posto auto scoperto esterno e di circa mq 25,00 per la corte esclusiva esterna.

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura di mattoni e cls, con soffitto in legno con tetto in coppi.



Impianto a norma	Non rilevabile, in pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con termosifoni in ghisa
Stato impianto	Pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Predisposizione
--	-----------------

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie catastale	110,00	1,00	110,00
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Corte esclusiva	superficie catastale	25,00	0,15	3,75
		<b>160,00</b>		<b>118,75</b>

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

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di abitazioni, in normale stato di manutenzione generale nella località in esame, risultano oscillanti tra € 350,00/mq a € 650,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 400,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni similari della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona. Tengono conto altresì dell'eventuale presenza all'interno dell'unità

immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

## 8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Trilocale via Roma 12, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	48.000,00	104	461,54	Immobiliare.it
Quadrilocale piazza Trento e Trieste 9, Migliarino, Fiscaglia	59.000,00	105	561,90	Immobiliare.it
Villa a schiera corso Giacomo Matteotti 52, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	65.000,00	187	347,59	Immobiliare.it
Villa a schiera via Xx Settembre 38, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	66.000,00	220	300,00	Immobiliare.it
Trilocale largo Monte Grappa (Migliarino), Migliarino, Fiscaglia	30.000,00	86	348,84	Immobiliare.it
Prezzo medio APPARTAMENTI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq			407,14	

Tabella n.27: comparabili di mercato appartamenti

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.



A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	550	750
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650
Box	Normale	285	425
Ville e Villini	Normale	670	950

Tabella n.28: valori OMI

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A Appartamento con posti auto scoperti

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con posti auto scoperti	118,75	€ 400,00	€ 47.500,00
Valore corpo			€ 47.500,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 47.500,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con posti auto scoperti	118,75	€ 47.500,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 7.125,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	/
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	/

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 36.375,00
Valore dell'intero arrotondato:	€ 36.000,00

**Beni in Migliarino (FE) loc. Gallumara - Appartamento con posti auto scoperti**  
Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto: 016**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

### **Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.**

Cod. Fiscale: 01661430387

### **Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 51, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 61,00 mq (escluse aree scoperte 58,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 73, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 83, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17.

Confini appartamento sub. 51: a nord con il mapp. 20 sub. 52, a sud con il mapp. 20 sub. 50, a est con il mapp. 20 sub. 73 e 99, a ovest con il mapp. 20 sub. 38.

Confini posto auto scoperto sub. 73: a nord, a sud ed est con il mapp. 20 sub. 99, ad ovest con il mapp. 20 sub. 51 e 99.

Confini posto auto scoperto sub. 83: a nord con il mapp. 20 sub. 84, a sud con il mapp. 20 sub. 82, a est con il mapp. 42 sub. 7, a ovest con il mapp. 20 sub. 99.

### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è stato possibile accertare la conformità catastale dell'immobile in oggetto in quanto durante i sopralluoghi effettuati sono state rilevate alcune difformità quali la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nella planimetria catastale, piccole differenze delle altezze interne e delle misure interne, non risulta essere costruita la scala di accesso ai piani superiori.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento in Variazione tramite procedura Docfa.

Oneri totali: **€ 1.000,00**

Note:

Le spese tecniche unitamente ai diritti di segreteria catastali, per la presentazione delle pratiche di Accatastamento precedentemente descritte, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; Nel caso dovessero emergere in seguito ulteriori difformità non evidenziare, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario, nulla escluso. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare sul locale autoclave identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 97; sull' area verde identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 98; sul cortile e spazi di manovra identificati al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 99; sull'area di manovra identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 190.

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale, agricola.

**Servizi presenti nella zona:** non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato.

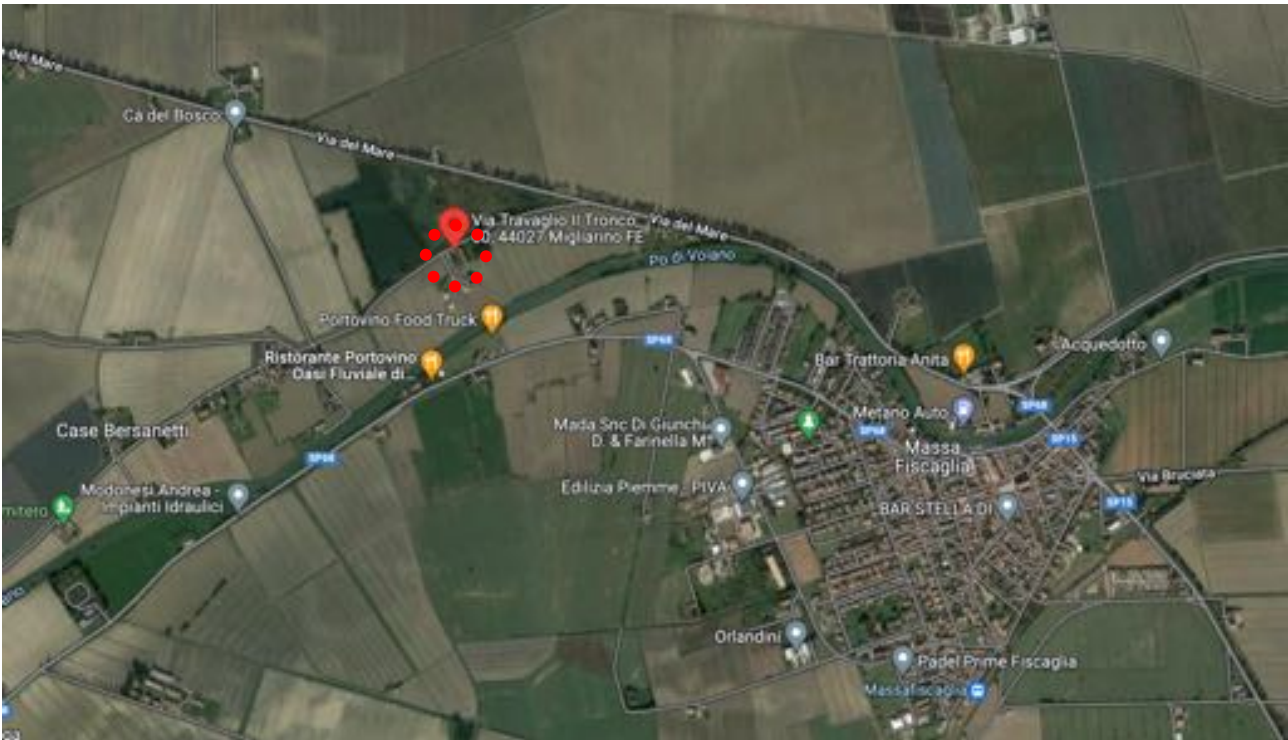
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, agricola.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli di Comacchio.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1,7 Km, autobus 1,5 km.



*Immagine n.31: individuazione immobile Lotto 016*



*Immagine n.32: individuazione immobile Lotto 016*

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI AL 26/01/2023:

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

###### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara 14/07/2006** - Registro Particolare 3991 Registro Generale 18967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 89293/6328 del 29/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)  
Note:  
Riscontrata Annotazione n. 1713 del 20/05/2009 (EROGAZIONE A SALDO);  
Riscontrata Annotazione n.4192 del 19/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI). La presente restrizione riguarda altre unità immobiliari non oggetto di valutazione (fg.7 mappale 20 sub.52, 74, 84).
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 01/08/1997** - Registro Particolare 1892 Registro Generale 10563 Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 11263 del 30/07/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
Note:  
Riscontrata Annotazione n. 195 del 24/01/2003 (RESTRIZIONE DI BENI). La presente restrizione riguarda le precedenti unità immobiliari censite al foglio 7 mappale 20 Ex.sub.24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, mappale 42 Ex.sub.1, 2, 3, 4, 5, 6, mappale 185, 68, originarie delle attuali.

###### 4.2.2. Pignoramenti:

Nessuna.

###### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Ferrara il 26/10/2022 - Registro Particolare 15267 Registro Generale 20686 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 21 del 27/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO.
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** trascritta a Ferrara il 09/12/2010 - Registro Particolare 13424 Registro Generale 22463 Pubblico ufficiale ZECCHI ANDREA Repertorio 23123/11327 del 24/11/2010 ATTO TRA VIVI - Immobili siti in MIGLIARINO (FE). Servitù a

favore della soc. ARDEA Srl per posa e mantenimento in loco di condotta per lo smaltimento delle acque reflue nel Po di Volano, tramite il passaggio su area di terreno censita in Migliarino via Travaglio Il Tronco, foglio 7 mappale 181.

- **Atto di conferma e di compravendita in pari data** trascritta a Ferrara il 02/08/2005 - Registro Particolare 9841-9840 Registro Generale 17968-17967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 87611 del 14/07/2005 ATTO TRA VIVI.
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 01/12/2003 - Registro Particolare 14963 Registro Generale 24783 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 82280/4821 del 13/11/2003 ATTO TRA VIVI – (acquisto a favore della soc. RITA COSTRUZIONI SRL dalla soc. [REDACTED]).
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998 ATTO TRA VIVI – compravendita ante ventennio (acquisto a favore della soc. [REDACTED]).

#### 4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

### 4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** non rilevabile.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevabile.

**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 rilevabile.

**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.

**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.

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

**Avvertenze ulteriori:** la valutazione in oggetto considera l'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- La soc. ARDEA S.R.L è divenuta proprietaria dell'unità immobiliare censita al foglio 7 mappale 20 subalterni 51, 73 e 83 con Atto del 14/07/2005 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 87611 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9841.1/2005 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/08/2005, derivante da atto di compravendita del 13/11/2003 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n.82280 Nota presentata con Modello Unico n. 14963.1/2003 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/12/2003 e da atto di compravendita ante

ventennio del 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 27777, Prot. n. 1754

Intestazione: ██████████

Per lavori: parere preventivo opere di demolizione e ricostruzione fabbricati attualmente adibiti a garage e civile abitazione

Presentazione in data 08/03/1999

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 2778, Prot. n. 1468

Intestazione: ██████████

Per lavori: intervento di recupero e adeguamento funzionale

Presentazione in data 08/04/1999

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455, Prot. n. 502

Intestazione: Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: ultimazione lavori e variante alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99

Presentazione in data 16/01/2007

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455 V1, Prot. n. 6210

Intestazione: ██████████ - Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: Variante minore in corso d'opera alla DIA 3455/07 di completamento alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99

Presentazione in data 24/06/2009

La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.

### 7.1. Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

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

L'iter amministrativo dell'ultimo titolo edilizio riscontrato non risulta ultimato con regolare deposito di fine lavori a collaudo delle opere eseguite, con conseguente scadenza del medesimo titolo e mancato rilascio della relativa abitabilità/conformità edilizia.

Le altre difformità che si sono potute riscontrare dal rilievo eseguito, riguardano sostanzialmente la scala di accesso ai piani superiori non risulta essere stata posizionata/costruita, la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nelle tavole di progetto depositate, differenze delle altezze interne e delle misurazioni interne; per quanto riguarda i due posti auto scoperti i confini e le misurazioni non sono identificabili in loco.

Regolarizzabili mediante: SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria con opere per ultimazione lavori, verifiche/asseverazioni strutturali e conseguente richiesta di Conformità Edilizia e

di Agibilità.

Oneri totali: **€ 3.000,00**

Note: Il costo per quanto sopra indicato, viene quantificato a forfait, in modo del tutto indicativo e non esaustivo, eventuali asseverazioni strutturali presentate da un ingegnere abilitato ai sensi Art. 22 L.R. 30 ottobre 2008, n.19 norme per la riduzione del rischio sismico saranno a carico dell'aggiudicatario. Data la complessità della materia e considerata la necessità di eseguire anche eventuali opere edili con messa in pristino delle opere non regolarizzabili, oltre alla verifica degli impianti, non è possibile quantificare tali costi variabili, al momento non determinabili.

L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere a regolarizzare le difformità mediante presentazione del titolo edilizio richiesto, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previo verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, nulla escluso, stimate nella presente o con differente quantificazione degli uffici comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

## **7.2. Conformità urbanistica:**

Il Comune di Fiscaglia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla giunta Provinciale con deliberazione n° 476/38161 del 16/7/1998 e modificata con deliberazione della giunta Provinciale n° 628/44617 del 24/8/1998 (ex comune di Migliarino).

### **I beni immobili in oggetto risultano individuati nel P.R.G. nelle seguenti zone:**

- Zona E, sottozona E1 "Paleoalveo del Po di Volano" di cui agli art. 32 e 34.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente. I mappali ricadono all'interno delle "Aree di tutela e di vincolo" di cui all'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, quali dossi di pianura e sono interessati dalla fascia di protezione e/o rispetto stradale e dei corsi d'acqua di cui all'art. 9 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. nonché dalla viabilità storica e panoramica di cui all'art. 20 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Il mappale 20 del foglio 7 Sez. B è interessato dal vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 02/01/2004, n. 42 - art. 142 "Aree tutelate per legge" comma 1 – lett. c.) riferito al Fiume Po di Volano. Si rimanda al CDU allegato.

### Descrizione: **Appartamento con posti auto scoperti**

Trattasi di un complesso residenziale composto da venti appartamenti con relativi posti auto scoperti in corte sito a Migliarino (FE), località Gallumara, Via Travaglio Il Tronco n. 60.

L'immobile di cui al presente lotto è posto su tre piani; il piano terra è composto da ingresso e cucina; il primo piano è composto da disimpegno e bagno ed il piano secondo è composto da un'unica camera da letto.

Internamente non risulta realizzata la scala di accesso ai piani superiori, pertanto, le misurazioni del piano primo e piano secondo sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalle tavole di progetto depositate presso gli archivi comunali.

Esternamente sono presenti due posti auto scoperti e la corte esclusiva.

La superficie lorda è di mq 63,00 per l'appartamento, di mq 12,50 per ogni posto auto scoperto esterno e di circa mq 25,00 per la corte esclusiva esterna.

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura di mattoni e cls, con soffitto in legno con tetto in coppi. Le facciate esterne, intonacate e tinteggiate, sono in scarso stato di conservazione.

La pavimentazione interna è in ceramica. Nel bagno è presente un rivestimento in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.





Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata
---	--------------

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con termosifoni in ghisa
Stato impianto	Pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Predisposizione
--	-----------------

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie catastale	63,00	1,00	63,00
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Corte esclusiva	superficie catastale	25,00	0,15	3,75
		<b>113,00</b>		<b>71,75</b>

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

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di abitazioni, in normale stato di manutenzione generale nella località in esame, risultano oscillanti tra € 350,00/mq a € 650,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 360,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona. Tengono conto altresì dell'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso “come è, dove è” visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all’attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall’acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell’incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell’aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell’aggiudicatario.

Sono a carico dell’aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell’area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all’art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

## 8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Trilocale via Roma 12, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	48.000,00	104	461,54	Immobiliare.it
Quadrilocale piazza Trento e Trieste 9, Migliarino, Fiscaglia	59.000,00	105	561,90	Immobiliare.it
Villa a schiera corso Giacomo Matteotti 52, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	65.000,00	187	347,59	Immobiliare.it
Villa a schiera via Xx Settembre 38, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	66.000,00	220	300,00	Immobiliare.it
Trilocale largo Monte Grappa (Migliarino), Migliarino, Fiscaglia	30.000,00	86	348,84	Immobiliare.it
Prezzo medio APPARTAMENTI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq			407,14	

Tabella n.29: comparabili di mercato appartamenti

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell’analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall’Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	550	750
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650
Box	Normale	285	425
Ville e Villini	Normale	670	950

Tabella n.30: valori OMI

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A Appartamento con posti auto scoperti

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 360,00	€ 25.830,00
Valore corpo			€ 25.830,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 25.830,00

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 25.830,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 3.874,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	/
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	/

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.955,50
Valore dell'intero arrotondato:	€ 18.000,00

**Beni in Migliarino (FE) loc. Gallumara - Appartamento con posti auto scoperti**  
Via Travaglio Il Tronco n. 60

## Lotto: 017

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Quota e tipologia del diritto**  
Proprietà per 1/1 di ARDEA S.R.L.

Cod. Fiscale: 01661430387

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: ARDEA S.R.L. con sede in Ferrara (FE), cod. fisc. 01661430387, proprietà 1/1; foglio 7, mapp. 20, sub. 54, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T-1-2, Comune di Fiscaglia, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 65,00 mq (escluse aree scoperte 62,00 mq), Rendita € 271,14; foglio 7, mapp. 20, sub. 76, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17; foglio 7, mapp. 20, sub. 86, indirizzo Via Travaglio n. CM, piano T, Comune di Fiscaglia, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, Rendita € 24,17.

Confini appartamento sub. 54: a nord con il mapp. 20 sub. 99, a sud con il mapp. 20 sub. 53, a est con il mapp. 20 sub. 76 e 99, a ovest con il mapp. 20 sub. 35.

Confini posto auto scoperto sub. 76: a nord, a sud ed est con il mapp. 20 sub. 99, ad ovest con il mapp. 20 sub. 54 e 99.

Confini posto auto scoperto sub. 86: a nord con il mapp. 20 sub. 98, a sud con il mapp. 20 sub. 85, a est con il mapp. 42 sub. 7, a ovest con il mapp. 20 sub. 99.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è stato possibile accertare la conformità catastale dell'immobile in oggetto in quanto durante i sopralluoghi effettuati sono state rilevate alcune difformità quali la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nella planimetria catastale, piccole differenze delle altezze interne e delle misure interne, non risulta essere costruita la scala di accesso ai piani superiori.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento in Variazione tramite procedura Docfa.

Oneri totali: **€ 1.000,00**

Note:

Le spese tecniche unitamente ai diritti di segreteria catastali, per la presentazione delle pratiche di Accatastamento precedentemente descritte, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; Nel caso dovessero emergere in seguito ulteriori difformità non evidenziare, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario, nulla escluso. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare sul locale autoclave identificato al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 97; sull' area verde identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 98; sul cortile e spazi di manovra identificati al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 20, sub. 99; sull'area di manovra identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiscaglia, foglio 7, mapp. 190.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale, agricola.

**Servizi presenti nella zona:** non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato.

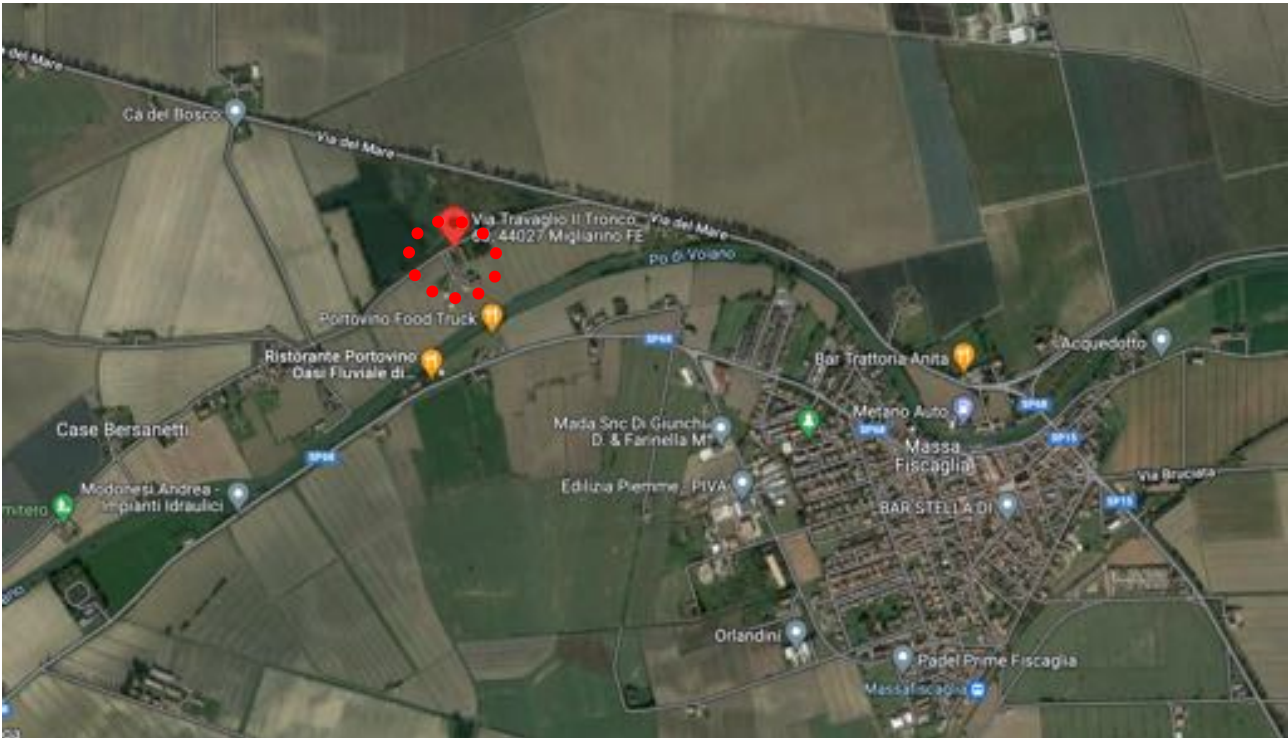
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, agricola.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli di Comacchio.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1,7 Km, autobus 1,5 km.



*Immagine n.33: individuazione immobile Lotto 017*



*Immagine n.34: individuazione immobile Lotto 017*

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI AL 26/01/2023:**

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara 14/07/2006** - Registro Particolare 3991 Registro Generale 18967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 89293/6328 del 29/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)

Note:

Riscontrata Annotazione n. 1713 del 20/05/2009 (EROGAZIONE A SALDO);

Riscontrata Annotazione n.4192 del 19/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI). La presente restrizione riguarda altre unità immobiliari non oggetto di valutazione (fg.7 mappale 20 sub.52, 74, 84).

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 01/08/1997** - Registro Particolare 1892 Registro Generale 10563 Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 11263 del 30/07/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Note:

Riscontrata Annotazione n. 195 del 24/01/2003 (RESTRIZIONE DI BENI). La presente restrizione riguarda le precedenti unità immobiliari censite al foglio 7 mappale 20

Ex.sub.24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, mappale 42 Ex.sub.1, 2, 3, 4, 5, 6, mappale 185, 68, originarie delle attuali.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Ferrara il 26/10/2022 - Registro Particolare 15267 Registro Generale 20686 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 21 del 27/07/2022 ATTO GIUDIZIARIO.
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** trascritta a Ferrara il 09/12/2010 - Registro Particolare 13424 Registro Generale 22463 Pubblico ufficiale ZECCHI ANDREA Repertorio 23123/11327 del 24/11/2010 ATTO TRA VIVI - Immobili siti in MIGLIARINO (FE). Servitù a favore della soc. ARDEA Srl per posa e mantenimento in loco di condotta per lo smaltimento delle acque reflue nel Po di Volano, tramite il passaggio su area di terreno censita in Migliarino via Travaglio Il Tronco, foglio 7 mappale 181.

- **Atto di conferma e di compravendita in pari data** trascritta a Ferrara il 02/08/2005 - Registro Particolare 9841-9840 Registro Generale 17968-17967 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 87611 del 14/07/2005 ATTO TRA VIVI.
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 01/12/2003 - Registro Particolare 14963 Registro Generale 24783 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 82280/4821 del 13/11/2003 ATTO TRA VIVI – (acquisto a favore della soc. RITA COSTRUZIONI SRL dalla soc. [REDACTED]).
- **Compravendita** trascritta a Ferrara il 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998 ATTO TRA VIVI – compravendita ante ventennio (acquisto a favore della soc. [REDACTED]).

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3. Misure Penali**

Non rilevabile.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** non rilevabile.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevabile.

**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 rilevabile.

**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.

**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.

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

**Avvertenze ulteriori:** la valutazione in oggetto considera l'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- La soc. ARDEA S.R.L è divenuta proprietaria dell'unità immobiliare censita al foglio 7 mappale 20 subalterni 54, 76 e 86 con Atto del 14/07/2005 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 87611 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9841.1/2005 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/08/2005, derivante da atto di compravendita del 13/11/2003 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO Sede FERRARA (FE) Repertorio n.82280 Nota presentata con Modello Unico n. 14963.1/2003 Reparto PI di FERRARA in atti dal 03/12/2003 e da atto di compravendita ante ventennio del 16/04/1998 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 4750 Pubblico ufficiale DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO Repertorio 59572 del 10/04/1998.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 27777, Prot. n. 1754

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: parere preventivo opere di demolizione e ricostruzione fabbricati attualmente adibiti a garage e civile abitazione

Presentazione in data 08/03/1999

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 2778, Prot. n. 1468

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: intervento di recupero e adeguamento funzionale

Presentazione in data 08/04/1999

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455, Prot. n. 502

Intestazione: Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: ultimazione lavori e variante alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99

Presentazione in data 16/01/2007

Oggetto: Denuncia Inizio Attività (DIA)

Numero Pratica: P.G. n. 3455 V1, Prot. n. 6210

Intestazione: [REDACTED] - Soc. ARDEA S.r.l.

Per lavori: Variante minore in corso d'opera alla DIA 3455/07 di completamento alla Concessione Edilizia n. 2778/1468/99

Presentazione in data 24/06/2009

La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.

### **7.1. Conformità edilizia:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

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

L'iter amministrativo dell'ultimo titolo edilizio riscontrato non risulta ultimato con regolare deposito di fine lavori a collaudo delle opere eseguite, con conseguente scadenza del medesimo titolo e mancato rilascio della relativa abitabilità/conformità edilizia.

Le altre difformità che si sono potute riscontrare dal rilievo eseguito, riguardano sostanzialmente la scala di accesso ai piani superiori non risulta essere stata posizionata/costruita, la presenza del cavedio della canna fumaria non identificata nelle tavole di progetto depositate, differenze delle altezze interne e delle misurazioni interne; per quanto riguarda i due posti auto scoperti i confini e le misurazioni non sono identificabili in loco.

Regolarizzabili mediante: SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria con opere per ultimazione lavori, verifiche/asseverazioni strutturali e conseguente richiesta di Conformità Edilizia e di Agibilità.

Oneri totali: **€ 3.000,00**

Note: Il costo per quanto sopra indicato, viene quantificato a forfait, in modo del tutto indicativo e non esaustivo, eventuali asseverazioni strutturali presentate da un ingegnere abilitato ai sensi Art. 22 L.R. 30 ottobre 2008, n.19 norme per la riduzione del rischio sismico saranno a carico dell'aggiudicatario.



Data la complessità della materia e considerata la necessità di eseguire anche eventuali opere edili con messa in pristino delle opere non regolarizzabili, oltre alla verifica degli impianti, non è possibile quantificare tali costi variabili, al momento non determinabili.

L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere a regolarizzare le difformità mediante presentazione del titolo edilizio richiesto, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previo verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, nulla escluso, stimate nella presente o con differente quantificazione degli uffici comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

## **7.2. Conformità urbanistica:**

Il Comune di Fiscaglia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla giunta Provinciale con deliberazione n° 476/38161 del 16/7/1998 e modificata con deliberazione della giunta Provinciale n° 628/44617 del 24/8/1998 (ex comune di Migliarino).

### **I beni immobili in oggetto risultano individuati nel P.R.G. nelle seguenti zone:**

- Zona E, sottozona E1 "Paleoalveo del Po di Volano" di cui agli art. 32 e 34.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente. I mappali ricadono all'interno delle "Aree di tutela e di vincolo" di cui all'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, quali dossi di pianura e sono interessati dalla fascia di protezione e/o rispetto stradale e dei corsi d'acqua di cui all'art. 9 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. nonché dalla viabilità storica e panoramica di cui all'art. 20 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Il mappale 20 del foglio 7 Sez. B è interessato dal vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 02/01/2004, n. 42 - art. 142 "Aree tutelate per legge" comma 1 – lett. c.) riferito al Fiume Po di Volano. Si rimanda al CDU allegato.

### Descrizione: **Appartamento con posti auto scoperti**

Trattasi di un complesso residenziale composto da venti appartamenti con relativi posti auto scoperti in corte sito a Migliarino (FE), località Gallumara, Via Travaglio Il Tronco n. 60.

L'immobile di cui al presente lotto è posto su tre piani; il piano terra è composto da ingresso e cucina; il primo piano è composto da disimpegno e bagno ed il piano secondo è composto da un'unica camera da letto.

Internamente non risulta realizzata la scala di accesso ai piani superiori, pertanto le misurazioni del piano primo e piano secondo sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalle tavole di progetto depositate presso gli archivi comunali.

Esternamente sono presenti due posti auto scoperti e la corte esclusiva.

La superficie lorda è di mq 63,00 per l'appartamento, di mq 12,50 per ogni posto auto scoperto esterno e di circa mq 25,00 per la corte esclusiva esterna.

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura di mattoni e cls, con soffitto in legno con tetto in coppi. Le facciate esterne, intonacate e tinteggiate, sono in scarso stato di conservazione.

La pavimentazione interna è in ceramica. Nel bagno è presente un rivestimento in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno, il portoncino d'ingresso è in legno; gli infissi interni sono in legno con vetrocamera; gli infissi esterni sono scuri in legno. La corte esclusiva esterna risulta a verde in uno scarso stato di manutenzione e conservazione.

L'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia da adeguare alle normative vigenti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi radianti in ghisa da adeguare alle normative vigenti.

E' presente la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento da adeguare alle normative vigenti.



Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con termosifoni in ghisa
Stato impianto	Pessimo stato e in alcune parti dell'immobile vandalizzato
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Predisposizione
--	-----------------

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie catastale	63,00	1,00	63,00
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Posto auto scoperto	superficie catastale	12,50	0,20	2,50
Corte esclusiva	superficie catastale	25,00	0,15	3,75
		<b>113,00</b>		<b>71,75</b>

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

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di abitazioni, in normale stato di manutenzione generale nella località in esame, risultano oscillanti tra € 350,00/mq a € 650,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 360,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona. Tengono conto altresì dell'eventuale presenza all'interno dell'unità immobiliare di materiali e beni mobili recuperabili o da smaltire con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

## 8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Trilocale via Roma 12, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	48.000,00	104	461,54	Immobiliare.it
Quadrilocale piazza Trento e Trieste 9, Migliarino, Fiscaglia	59.000,00	105	561,90	Immobiliare.it
Villa a schiera corso Giacomo Matteotti 52, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	65.000,00	187	347,59	Immobiliare.it
Villa a schiera via Xx Settembre 38, Massa Fiscaglia, Fiscaglia	66.000,00	220	300,00	Immobiliare.it
Trilocale largo Monte Grappa (Migliarino), Migliarino, Fiscaglia	30.000,00	86	348,84	Immobiliare.it
Prezzo medio APPARTAMENTI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq			407,14	

Tabella n.31: comparabili di mercato appartamenti

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	550	750
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Box	Normale	285	425
Ville e Villini	Normale	670	950

Tabella n.32: valori OMI

**8.3. Valutazione corpi:****A Appartamento con posti auto scoperti**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 360,00	€ 25.830,00
Valore corpo			€ 25.830,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 25.830,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>
A	Appartamento con posti auto scoperti	71,75	€ 25.830,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):**

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 3.874,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	/
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	/

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.955,50
Valore dell'intero arrotondato:	€ 18.000,00

**Beni in Migliarino (FE) loc. Gallumara - Appartamenti con posti auto scoperti e area urbana**  
Via Travaglio Il Tronco n. 60

**Lotto unico composto da: 004-005-006-007-008-009-010-011-012-013-014-015-016-017**

Qualora la procedura fallimentare ritenesse opportuna la vendita del compendio immobiliare in un unico blocco, anche in virtù della presenza di procedure esecutive su unità immobiliari appartenenti allo stesso complesso, il valore del lotto dovrà essere pari alla somma dei singoli valori attribuiti alle diverse unità immobiliari ridotto prudentemente del 30% in considerazione della ridotta platea di possibili acquirenti, così per un importo pari a:

ID	VALORE (€)
Lotto 4	3.200,00
Lotto 5	20.000,00
Lotto 6	20.000,00
Lotto 7	20.000,00
Lotto 8	20.000,00
Lotto 9	20.000,00
Lotto 10	20.000,00
Lotto 11	18.000,00
Lotto 12	18.000,00
Lotto 13	18.000,00
Lotto 14	22.000,00
Lotto 15	36.000,00
Lotto 16	18.000,00
Lotto 17	18.000,00
<b>Totale</b>	<b>271.200,00</b>
Riduzione del 30%	81.360,00
<b>Valore lotto unico</b>	<b>189.840,00</b>
<b>Valore arrotondato</b>	<b>190.000,00</b>

Data generazione:  
13/04/2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Andrea Brunelli**

#### **ALLEGATI ALLA PERIZIA**

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
3. Pratiche edilizie;
4. Visure ipotecarie;
5. Atti di provenienza;
6. Certificato di Destinazione Urbanistica.