

Tribunale di Ferrara

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RAVANI ACCIAI S.p.A.

N° Gen. Rep. **LG 011/2024**

Giudice Delegato:
Dott.sa Anna Ghedini

Curatore:
Dott.sa Raffaella Margotti
Dott. Valter Bignozzi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001
Lotto 002
Lotto 003
Lotto 004
Lotto 005
Lotto 006
Lotto 007
Lotto 008
Lotto 009
Lotto 010

Firmato digitalmente da
michele cervellati
CN = cervellati michele
O = COLLEGIO DEI GEOMETRI DI
FERRARA/P.iva: 800068903
C = IT

Esperto alla stima: Geometra Michele Cervellati
C.f.: CRVMHL65E03A944M
Studio in: Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara
Telefono: 0532 761412
Fax: 0532 711612
Email: m.cervellati@studiocervellati.com

Piena proprietà di negozio al piano terra, interno 6, dotato di piccolo portico esclusivo, facente parte del complesso condominiale “Ex Palazzo Borsa di Commercio” con accessi da Largo Castello 20 e da Corso E. I° D’Este 3, Ferrara (FE).

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozio al piano terra in Ferrara Largo Castello 20.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di FERRARA (D548) (FE):

Intestazione:

Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

foglio 385,

mapp 29, sub 60, Largo Castello 20, piano T., z.c. 1, cat. C/1, classe 17 consistenza 90 mq., superficie catastale mq. 105, r.c. € 3.541,86.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza e come costituite agli atti catastali.

Utilità comuni:

mapp. 29 sub. 64 - Ingresso da Corso E. I° D’este,

mapp. 29 sub. 63 - Ingresso da Largo Castello 20,

mapp. 29 subb. 66-67- Vani scala –disimpegni,

mapp. 29 subb. 88-103 -Corridoi piano nobile e sottotetto,

mapp. 29 subb. 96-98 - Vani tecnici nel sottotetto,

mapp. 29 sub. 61 - Area urbana di mq. 536 -piazza interna comune ai locali del piano terra gravata da diritto di passaggio per le altre unità.

Confini:

Largo Castello, mapp. 29 sub. 63, mapp. 29 sub. 61, mapp. 29 sub. 59 (Lotto 2), ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le seguenti difformità.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'intestazione in capo alla società Ravani Acciai S.p.A. è esatta.

Rispetto alla scheda catastale è emersa, lieve modifica interna con la realizzazione di bussola d'ingresso con serramento metallico e vetro che non influisce sulla rendita catastale dell'unità.

Regolarizzabile mediante: ==.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centro storico.

Area urbanistica: Centro storico – Residenziale, Commerciale, Terziaria.

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

Servizi offerti dalla zona: Molteplici.

Caratteristiche zone limitrofe: ==.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero e nella disponibilità della proprietà.

Non sono stati reperiti contratti di locazione.

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio del Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incumbente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione ed in forza di quanto sopra precisato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

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

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive

e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di UNICREDIT S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.650.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn. 23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3443;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13180/2336 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17087/2181 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10086/1119 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO DI CENTO S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn. 23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3445;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13182/2338 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17084/2178 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10087/1120 – Rinegoziazione mutuo.

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – S.GIMIGNANO E SAN PROSPERO S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di not. Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn. 23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3446;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13183/2339 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17083/2177 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10088/1121 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO BOLOGNA S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 519.000,00; Importo capitale: € 346.000,00; A rogito di not. Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn. 23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3447;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13184/2340 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17082/2176 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10089/1122 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di not. Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3448;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13185/2341 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17080/2174 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10090/1123 – Rinegoziazione mutuo

- **Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 26/07/2023 rep. 38; **trascritto a Ferrara in data 27/09/2023 ai nn.**

17569/13310;

- **Decreto di ammissione a Concordato Preventivo**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 29/02/2024 rep. 47; **trascritto a Ferrara in data 27/09/2023 ai nn. 8865/6754;**

- **Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 05/06/2024 rep. 26; **trascritto a Ferrara in data 10/07/2024 ai nn. 13054/ 9942;**

4.2.2 Pignoramenti:

==.

4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Gestione condominiale:

Amministratore condominiale [REDACTED]

Via [REDACTED]

Debiti gestioni 2021-2022: Nessuno

Spese gestione ordinaria preventivo anno 2022 - € 4.728,34

Millesimi spese generali: 32,974

N.B. Ogni eventuale onere ed incombente derivante da obblighi condominiali relativo l'ultimo biennio, saranno a carico dell'acquirente compreso quelli di straordinaria amministrazione, nulla escluso.

Il Condominio è dotato di regolamento condominiale che dovrà essere rispettato dall'eventuale aggiudicatario.

Spese di gestione condominiale: Non disponibili.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non disponibili.

Millesimi di proprietà: == non disponibili.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non disponibili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Vincolo storico artistico giusto Decreto del Ministero Competente notificato in data 22.08.1914 ai sensi dell'art. 71 della Legge 1089 /1939.

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima e parte integrante della stessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: soc. RAVANI ACCIAI S.p.A. **dal 28.12.2011 ed attuale proprietario**, In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. A. Zecchi di Ferrara del 28.12.2011 rep. 24117/11884 trascritto a Ferrara il 13.01.2012 ai nn. 1307/1063.

Titolare/Proprietario: soc. [REDACTED] **dal 04.08.2011 al 28.12.2011** In forza di atto di vendita sottoposto a condizione sospensiva a rogito di A. Zecchi del 04.08.2011 rep. 23837/11715; trascritto a Ferrara in data 05.08.2011, ai nn.14534/9128 e successivo atto dello stesso Notaio del 27.10.2011 rep. 23960/11786 trascritto il 08.11.2011 ai nn. 18986/3594 di avveramento condizione sospensiva.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 23.10.2002 al 04.08.2011** In forza di atto di vendita sottoposto a condizione sospensiva a rogito di A. Magnani del 23.10.2002 rep.30334/15711; e successivo atto dello stesso notaio del 05.03.2003 rep. 30969/16097 per avveramento condizione sospensiva, trascritto a Ferrara il 28.08.2003 part. 2649 (vedi rogiti allegati).

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 29.12.2000 al 23.10.2002** In forza di atto di vendita a rogito di A. Magnani del 29.12.2000 rep.27250/14077 trascritto a Ferrara il 16.01.2001 part. 693.

PRATICHE EDILIZIE:

Pratica: Autorizzazione

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Restauro scientifico

Rilascio in data 10.04.2002 ai nn. di prot. 27773/3586 /2001

Autorizzazione Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici del 04.03.2002 prot. 2668

Pratica: DIA

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Variazioni minori in corso d'opera Restauro scientifico in data 08.07.2003 ai nn. di prot. 48053/4057/03.

Autorizzazione Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici del 16.06.2003 prot. 8215

Conformità edilizia /agibilità: Richiesta PR. 4877 del 29.08.2003, attestata con dichiarazione del Direttore dei lavori arch. Marini del 15.10.2003 di cui la scheda tecnica descrittiva del 03.10.2003, in base all'art. 21 comma 4 della LR. 25.11.2002 n.31.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non vi sono particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne, che si ritiene possano rientrare nei parametri delle

tolleranze di legge, fatto salvo ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici Comunali e nel quale caso saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incombeni per il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario, e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessaria alla regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi complessiva di ogni onere incombente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:

PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa

Descrizione:

Negozi al piano terra in Ferrara Largo Castello 20.

di cui al punto A.

Trattasi di negozio al piano terra, interno 6, dotato di piccolo portico esclusivo, affacciato sulla piazzetta interna, facente parte del complesso condominiale "Ex Palazzo Borsa di Commercio" con accessi da Largo Castello 20 e da Corso E. I° D'Este 3 a Ferrara (FE).

Il tutto sito nel pieno centro storico cittadino, nelle adiacenze del Castello Estense.

L'edificio è disposto su quattro piani fuori terra (piano terra, ammezzato, piano secondo (nobile) e piano sottotetto

Ha strutture portanti in muratura di laterizio, con solai in laterocemento ed in parte travi di legno con copertura a

falde e manto in laterizio. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati con lattoneria di pluviali e grondaie in rame.

L'edificio è accessibile da due ingressi pedonali comuni, sia da Ercole d'Este che da Largo Castello che immettono nella piazza coperta interna, (comune alle sole unità del piano terra e gravata da servitù di passaggio per le altre unità), che ha copertura con telai metallici e vetro retinato.

La piazza interna coperta è circondata da portico, ed entrambi sono pavimentati in "seminato veneziano".

Il negozio Lotto 1 (mapp.29 sub. 60) al piano terra nel corpo frontistante il Castello Estense, è composto da: Vano vendita (con piccolo bussola d'ingresso in serramenti metallici), contiguo vano che immette in un antibagno e bagno (altezza utile da ml. 2,97 a m. 3,18). Comprende un portico esclusivo verso la piazza coperta comune.

Ha diritto alle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 del CC., come indicato nei capitoli precedenti, e come indicato nei rogiti di provenienza.

Le rifiniture del negozio, con esecuzione nell'anno 2003, consistono in pavimenti in piastrelle di ceramica e gres, pareti intonacate e tinteggiate, solai con controsoffitto in cartongesso ed impianto luci incassato, rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica nel bagno, serramenti di finestre in legno con vetrocamera, porte interne in legno tamburato, portoncino d'ingresso a due ante in legno, vetro e ferro lavorato.

Il bagno, privo di finestra, è munito di elettroaspiratore e dotato di lavandino, vaso wc, bidet e boiler elettrico per produzione acqua calda.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è alimentato dalla "geotermia" con convettori a pavimento.

L'impianto elettrico e idrotermo-sanitario sono sotto traccia.

Tutti gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alle vigenti normative a cura e spese dell'acquirente.

Stato di uso e conservazione complessivi.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è buono tenuto conto della vetustà.

Dati di consistenza.

Negoziato al piano terra (mapp. 29 sub 60), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 103,00.

Portico (mapp. 29 sub 60), con superficie complessiva di circa mq 21,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negoziato al piano terra (mapp. 29 sub 60)	sup reale lorda	103,00	1,00	103,00
Portico (mapp. 29 sub 60)	sup reale lorda	21,00	1,00	21,00
		124,00		124,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni simili nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e

stato di conservazione e manutenzione degli immobili in stima.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombente necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino, se necessario, dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all' articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L' esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell' immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incombenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara.
Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Negozio al piano terra (mapp. 29 sub 60)	103,00	€ 2 300,00	€ 236 900,00
Portico (mapp. 29 sub 60)	21,00	€ 500,00	€ 10 500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 247 400,00
Valore corpo			€ 247 400,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 247 400,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 247 400,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i>
A	Negozio al piano terra (mapp. 29 sub 60) Portico (mapp. 29 sub 60)	124,00	€ 247 400,00	€ 247 400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 37 110,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-290,00 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 210 000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Allegati

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico, elenco subalterni,

- Planimetrie catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Visura catastale,
- Formalità presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 04/12/2024

L'Esperto alla stima
Geometra Michele Cervellati

Piena proprietà di negozio al piano terra, interno 5, dotato di piccolo portico esclusivo, facente parte del complesso condominiale “Ex Palazzo Borsa di Commercio” con accessi da Largo Castello 20 e da Corso E. I° D’Este 3, Ferrara (FE).

Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozio al piano terra in Ferrara Largo Castello 20.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di FERRARA (D548) (FE):

Intestazione:

Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

foglio 385,

mapp 29, sub 59, Largo Castello 20, piano T., z.c. 1, cat. C/1, classe 18, consistenza 65 mq., superficie catastale totale mq. 81, r.c. € 2.977,63.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza e come costituite agli atti catastali.

Utilità comuni:

mapp. 29 sub. 64 - Ingresso da Corso E. I° D’este,
mapp. 29 sub. 63 - Ingresso da Largo Castello 20,
mapp. 29 subb. 66-67- Vani scala –disimpegni,
mapp. 29 subb. 88-103 -Corridoi piano nobile e sottotetto,
mapp. 29 subb. 96-98 - Vani tecnici nel sottotetto,
mapp. 29 sub. 61 - Area urbana di mq. 536 -piazza interna comune ai locali del piano terra gravata da diritto di passaggio per le altre unità.

Confini:

Largo Castello, mapp. 29 sub. 60 (Lotto 1), mapp. 29 sub. 61, mapp. 29 sub. 58, ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le seguenti difformità.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'intestazione in capo alla società Ravani Acciai S.p.A. è esatta.

Rispetto alla scheda catastale è emersa, lieve modifica interna con la realizzazione di bussola d'ingresso con serramento metallico e vetro che non influisce sulla rendita catastale dell'unità.

Regolarizzabile mediante: ==.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centro storico.

Area urbanistica: Centro storico – Residenziale, Commerciale, Terziaria.

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

Servizi offerti dalla zona: Molteplici.

Caratteristiche zone limitrofe: ==.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero e nella disponibilità della proprietà.

Non sono stati reperiti contratti di locazione.

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio del Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incumbente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione ed in forza di quanto sopra precisato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

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

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive

e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di UNICREDIT S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.650.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn. 23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3443;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13180/2336 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17087/2181 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10086/1119 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO DI CENTO S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn. 23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3445;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13182/2338 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17084/2178 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10087/1120 – Rinegoziazione mutuo.

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – S.GIMIGNANO E SAN PROSPERO S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di not. Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn. 23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3446;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13183/2339 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17083/2177 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10088/1121 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO BOLOGNA S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 519.000,00; Importo capitale: € 346.000,00; A rogito di not. Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn. 23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3447;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13184/2340 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17082/2176 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10089/1122 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di not. Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3448;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13185/2341 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17080/2174 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10090/1123 – Rinegoziazione mutuo

- **Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 26/07/2023 rep. 38; **trascritto a Ferrara in data 27/09/2023 ai nn.**

17569/13310;

- **Decreto di ammissione a Concordato Preventivo**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 29/02/2024 rep. 47; **trascritto a Ferrara in data 27/09/2023 ai nn. 8865/6754;**

- **Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 05/06/2024 rep. 26; **trascritto a Ferrara in data 10/07/2024 ai nn. 13054/ 9942;**

4.2.2 Pignoramenti:

==.

4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Gestione condominiale:

Amministratore condominiale [REDACTED]

Debiti gestioni 2021-2022: Nessuno.

Spese gestione ordinaria anno 2022 - € 3.653,29

Millesimi spese generali: 25,488

N.B. Ogni eventuale onere ed incombente derivante da obblighi condominiali relativo l'ultimo biennio, saranno a carico dell'acquirente compreso quelli di straordinaria amministrazione, nulla escluso.

Il Condominio è dotato di regolamento condominiale che dovrà essere rispettato dall'eventuale aggiudicatario.

Spese di gestione condominiale: Non disponibili.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non disponibili.

Millesimi di proprietà: == non disponibili.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non disponibili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Vincolo storico artistico giusto Decreto del Ministero Competente notificato in data 22.08.1914 ai sensi dell'art. 71 della Legge 1089 /1939.

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima e parte integrante della stessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: soc. RAVANI ACCIAI S.p.A. **dal 28.12.2011 ed attuale proprietario**, In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. A. Zecchi di Ferrara del 28.12.2011 rep. 24117/11884 trascritto a Ferrara il 13.01.2012 ai nn. 1307/1063.

Titolare/Proprietario: soc. [REDACTED] **dal 04.08.2011 al 28.12.2011** In forza di atto di vendita sottoposto a condizione sospensiva a rogito di A. Zecchi del 04.08.2011 rep. 23837/11715; trascritto a Ferrara in data 05.08.2011, ai nn.14534/9128 e successivo atto dello stesso Notaio del 27.10.2011 rep. 23960/11786 trascritto il 08.11.2011 ai nn. 18986/3594 di avveramento condizione sospensiva.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 23.10.2002 al 04.08.2011** In forza di atto di vendita sottoposto a condizione sospensiva a rogito di A. Magnani del 23.10.2002 rep.30334/15711; e successivo atto dello stesso notaio del 05.03.2003 rep. 30969/16097 per avveramento condizione sospensiva, trascritto a Ferrara il 28.08.2003 part. 2649 (vedi rogiti allegati).

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 29.12.2000 al 23.10.2002** In forza di atto di vendita a rogito di A. Magnani del 29.12.2000 rep.27250/14077 trascritto a Ferrara il 16.01.2001 part. 693.

PRATICHE EDILIZIE:

Pratica: Autorizzazione

Intestazione [REDACTED]

Per lavori: Restauro scientifico

Rilascio in data 10.04.2002 ai nn. di prot. 27773/3586 /2001

Autorizzazione Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici del 04.03.2002 prot. 2668

Pratica: DIA

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Variazioni minori in corso d'opera Restauro scientifico
in data 08.07.2003 ai nn. di prot. 48053/4057/03.

Autorizzazione Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici del 16.06.2003 prot. 8215

Conformità edilizia /agibilità: Richiesta PR. 4877 del 29.08.2003, attestata con dichiarazione del Direttore dei lavori arch. [REDACTED] del 15.10.2003 di cui la scheda tecnica descrittiva del 03.10.2003, in base all'art. 21 comma 4 della LR. 25.11.2002 n.31.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non vi sono particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne, che si ritiene possano rientrare nei parametri delle

tolleranze di legge, fatto salvo ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici Comunali e nel quale caso saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incumbenti per il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario, e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessaria alla regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incumbente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi complessiva di ogni onere incumbente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:

PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incumbente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa

Descrizione:

Negozi al piano terra in Ferrara Largo Castello 20.

di cui al punto A.

Trattasi di negozio al piano terra, interno 5, dotato di piccolo portico esclusivo,, affacciato sulla piazzetta interna, facente parte del complesso condominiale "Ex Palazzo Borsa di Commercio" con accessi da Largo Castello 20 e da Corso E. I° D'Este 3 a Ferrara (FE).

Il tutto sito nel pieno centro storico cittadino, nelle adiacenze del Castello Estense.

L'edificio è disposto su quattro piani fuori terra (piano terra, ammezzato, piano secondo (nobile) e piano sottotetto.

Ha strutture portanti in muratura di laterizio, con solai in laterocemento ed in parte travi di legno con copertura a

falde e manto in laterizio. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati con lattoneria di pluviali e grondaie in rame. L'edificio è accessibile da due ingressi pedonali comuni, sia da Ercole d'Este che da Largo Castello che immettono nella piazza coperta interna, (comune alle sole unità del piano terra e gravata da servitù di passaggio per le altre unità).

La piazza interna coperta, è circondata da portico, ed entrambi sono pavimentati in "seminato veneziano"

Il negozio Lotto 2 (mapp.29 sub. 59) al piano terra, nel corpo frontistante il Castello Estense, è composto da: Vano vendita con piccola bussola d'ingresso in serramenti metallici (altezza utile m. 3,18). Comprende un portico esclusivo verso la piazza coperta comune. L'unità è contigua al Lotto 1.

Ha diritto alle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 del CC., come indicato nei capitoli precedenti, e come indicato nei rogiti di provenienza.

Le rifiniture del negozio, con esecuzione nell'anno 2003, consistono in pavimenti in piastrelle di ceramica e gres, pareti intonacate e tinteggiate, solai con controsoffitto in cartongesso ed impianto luci incassato, serramenti di finestre in legno con vetrocamera, portoncino d'ingresso a due ante in legno, vetro e ferro lavorato.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è alimentato dalla "geotermia" con convettori a pavimento.

L'impianto elettrico è sotto traccia.

Tutti gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alle vigenti normative a cura e spese dell'acquirente.

Stato di uso e conservazione complessivi.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è buono tenuto conto della vetustà.

Dati di consistenza.

Negozi (mapp. 29 sub. 59) al piano terra, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 78,00.

Portico (mapp. 29 sub. 59) al piano terra, con superficie complessiva di circa mq 10,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi (mapp. 29 sub. 59) al piano terra	sup reale lorda	78,00	1,00	78,00
Portico (mapp. 29 sub. 59) al piano terra	sup reale lorda	10,00	1,00	10,00
		88,00		88,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni simili nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione degli immobili in stima.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica,

adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombente necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino, se necessario, dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all'articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell'immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incombenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Negozio (mapp. 29 sub. 59) al piano terra	78,00	€ 1 900,00	€ 148 200,00
Portico (mapp. 29 sub. 59) al piano terra	10,00	€ 500,00	€ 5 000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 153 200,00
Valore corpo			€ 153 200,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 153 200,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 153 200,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i>
A	Negozio (mapp. 29 sub. 59) al piano terra Portico (mapp. 29 sub. 59) al piano terra	88,00	€ 153 200,00	€ 153 200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 22 980,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-220,00 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 130 000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Allegati

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico, elenco subalterni,
- Planimetrie catastali,
- Visure catastali storiche,

- Documentazione fotografica,
- Visura catastale,
- Formalità presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 04/12/2024

L'Esperto alla stima

Geometra Michele Cervellati

Piena proprietà di ufficio al piano nobile (secondo) interno 23, dotato di soppalco esclusivo, facente parte del complesso condominiale “Ex Palazzo Borsa di Commercio” con accessi da Largo Castello 20 e da Corso E. I° D’Este 3, Ferrara (FE).

Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Ufficio al piano secondo in Ferrara Largo Castello 20.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di FERRARA (D548) (FE):

Intestazione:

Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

foglio 385,

mapp 29, sub 76, Largo Castello 20, piano 2°, z.c. 1, cat. A/10, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 112, r.c. € 1.446,08.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza e come costituite agli atti catastali.

Utilità comuni:

mapp. 29 sub. 64 - Ingresso da Corso E. I° D’este,

mapp. 29 sub. 63 - Ingresso da Largo Castello 20,

mapp. 29 subb. 66-67- Vani scala –disimpegni,

mapp. 29 subb. 88-103 -Corridoi piano nobile e sottotetto,

mapp. 29 subb. 96-98 - Vani tecnici nel sottotetto,

mapp. 29 sub. 61 - Area urbana di mq. 536 -piazza interna comune ai locali del piano terra gravata da diritto di passaggio per le altre unità.

Confini:

Spazio aereo su Corso E. I° d’Este - via Lolloio, corridoio e vano scala comune, mapp.29 sub. 77 (Lotto 4), ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le seguenti difformità.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'intestazione in capo alla società Ravani Acciai S.p.A. è esatta.
- È emersa, nella scheda catastale, lieve modifica interna con la realizzazione di una porta di comunicazione con l'ufficio contiguo lotto 4, e realizzazione di divisoria interna in pvc e vetro facilmente amovibile, modifiche verosimilmente realizzate dal conduttore, che non influiscono sulla rendita catastale.

Regolarizzabile mediante con presentazione di nuova planimetria catstale o con rimozione della difformità con ogni onere ed incombente a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centro storico.

Area urbanistica: Centro storico – Residenziale, Commerciale, Terziaria.

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

Servizi offerti dalla zona: Molteplici.

Caratteristiche zone limitrofe: ==.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato con contratto di locazione, stipulato tra Ravani Acciai S.p.A. e [REDACTED] con sede in Milano, il 11.12.2015 registrato all'Agenzia delle Entrate di Ferrara il 29.12.2015 al n. 12336 serie 3T.

La durata del contratto è prevista di anni 6 a partire dal 11.12.2015 rinnovabile di ugual periodo.

La prossima scadenza è il 10.12.2027. Il canone previsto era di € 15.750,00 annui oltre iva e oltre aggiornamento ISTAT 75%.

N.B. Si evidenzia che il contratto di locazione si riferisce sia al presente lotto 3 che al Lotto 4 sottospeso, considerato che i due uffici sono comunicanti con porta interna.

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio del Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione ed in forza di quanto sopra precisato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

==.

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

==.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

==.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di UNICREDIT S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.650.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn. 23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3443;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13180/2336 - Proroga termine finanziamento.

- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17087/2181 – Restrizione beni;

- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10086/1119 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO DI CENTO S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn. 23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3445;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13182/2338 - Proroga termine finanziamento.

- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17084/2178 – Restrizione beni;

- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10087/1120 – Rinegoziazione mutuo.

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – S.GIMIGNANO E SAN PROSPERO S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di not. Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn. 23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3446;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13183/2339 - Proroga termine finanziamento.

- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17083/2177 – Restrizione beni;

- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10088/1121 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO BOLOGNA S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 519.000,00; Importo capitale: € 346.000,00; A rogito di not. Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn. 23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3447;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13184/2340 - Proroga termine finanziamento.

- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17082/2176 – Restrizione beni;

- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10089/1122 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di not. Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3448;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13185/2341 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17080/2174 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10090/1123 – Rinegoziazione mutuo

- **Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 26/07/2023 rep. 38; **trascritto a Ferrara in data 27/09/2023 ai nn. 17569/13310;**

- **Decreto di ammissione a Concordato Preventivo**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 29/02/2024 rep. 47; **trascritto a Ferrara in data 27/09/2023 ai nn. 8865/6754;**

- **Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 05/06/2024 rep. 26; **trascritto a Ferrara in data 10/07/2024 ai nn. 13054/9942;**

4.2.2 *Pignoramenti:*

==.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

==.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

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

Gestione condominiale:

Amministratore [REDACTED]

Debiti gestioni 2021-2022: Nessuno

Spese gestione ordinaria anni 2022: € 2.967,04

Millesimi spese generali: 25,461

N.B. Ogni eventuale onere ed incumbente derivante da obblighi condominiali relativo l'ultimo biennio, saranno a carico dell'acquirente compreso quelli di straordinaria amministrazione, nulla escluso.

Il Condominio è dotato di regolamento condominiale che dovrà essere rispettato dall'eventuale aggiudicatario.

Spese di gestione condominiale: Non disponibili.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non disponibili.

Millesimi di proprietà: == non disponibili.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non disponibili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Vincolo storico artistico giusto Decreto del Ministero Competente notificato in data 22.08.1914 ai sensi dell'art. 71 della Legge 1089 /1939.

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima e parte integrante della stessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: soc. RAVANI ACCIAI S.p.A. **dal 28.12.2011 ed attuale proprietario**, In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. A. Zecchi di Ferrara del 28.12.2011 rep. 24117/11884 trascritto a Ferrara il 13.01.2012 ai nn. 1307/1063.

Titolare/Proprietario: soc. [REDACTED] **dal 04.08.2011 al 28.12.2011** In forza di atto di vendita sottoposto a condizione sospensiva a rogito di A. Zecchi del 04.08.2011 rep. 23837/11715; trascritto a Ferrara in data 05.08.2011, ai nn.14534/9128 e successivo atto dello stesso Notaio del 27.10.2011 rep. 23960/11786 trascritto il 08.11.2011 ai nn. 18986/3594 di avveramento condizione sospensiva.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 23.10.2002 al 04.08.2011** In forza di atto di vendita sottoposto a condizione sospensiva a rogito di A. Magnani del 23.10.2002 rep.30334/15711; e successivo atto dello stesso notaio del 05.03.2003 rep. 30969/16097 per avveramento condizione sospensiva, trascritto a Ferrara il 28.08.2003 part. 2649 (vedi rogiti allegati).

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 29.12.2000 al 23.10.2002** In forza di atto di vendita a rogito di A. Magnani del 29.12.2000 rep.27250/14077 trascritto a Ferrara il 16.01.2001 part. 693.

PRATICHE EDILIZIE:

Pratica: Autorizzazione

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Restauro scientifico

Rilascio in data 10.04.2002 ai nn. di prot. 27773/3586 /2001

Autorizzazione Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici del 04.03.2002 prot. 2668

Pratica: DIA

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Variazioni minori in corso d'opera Restauro scientifico in data 08.07.2003 ai nn. di prot. 48053/4057/03.

Autorizzazione Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici del 16.06.2003 prot. 8215

Conformità edilizia /agibilità: Richiesta PR. 4877 del 29.08.2003, attestata con dichiarazione del Direttore dei lavori arch. Marini del 15.10.2003 di cui la scheda tecnica descrittiva del 03.10.2003, in base all'art. 21 comma 4 della LR. 25.11.2002 n.31.

Pratica: CILA

Intestazione: Ravani Acciai S.p.A.

Per lavori: manutenzione straordinaria per costruzione di servizio igienico con anti bagno e porta interna in data 05.07.2012 ai nn. di prot.54422/2808. Asseverazione del geom Scorpio Vincenzo tecnico abilitato del 03.07.2012.

Pratica: CILA

Intestazione: Ravani Acciai S.p.A.

Per lavori: manutenzione straordinaria (lesioni terremoto) in data 03.06.2013 ai nn. di prot. 44784/2596. Asseverazione finale del 07.06.2013 prot. 2742/13.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite sono state riscontrate le seguenti difformità.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Lieve modifica interna con installazione di divisorio in pvc e vetro facilmente amovibile.

La modifica accertata non viene considerata abuso edilizio.

Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici comunali preposti.

Si ritiene possano rientrare nei parametri delle tolleranze di legge, fatto salvo ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici Comunali e nel quale caso saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incumbenti per il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario, e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessaria alla regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incumbente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi complessiva di ogni onere incumbente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara così come approvati ed adottati,
----------------------------------	---

oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa

Descrizione:

Ufficio al piano secondo in Ferrara Largo Castello 20.

di cui al punto A.

Trattasi di ufficio al piano nobile (secondo) interno 23, dotato di soppalco esclusivo, facente parte del complesso condominiale "Ex Palazzo Borsa di Commercio" con accessi da Largo Castello 20 e da Corso E. I° D'Este 3 a Ferrara (FE).

Il tutto sito nel pieno centro storico cittadino, nelle adiacenze del Castello Estense.

L'edificio è disposto su quattro piani fuori terra (piano terra, ammezzato, piano secondo (nobile) e piano sottotetto. Ha strutture portanti in muratura di laterizio, con solai in laterocemento ed in parte travi di legno con copertura a falde e manto in laterizio. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati con lattoneria di pluviali e grondaie in rame.

L'edificio è accessibile da due ingressi pedonali comuni, sia da Ercole d'Este che da Largo Castello che immettono nella piazza coperta interna, (comune alle sole unità del piano terra e gravata da servitù di passaggio per le altre unità), che ha copertura con telai metallici e vetro retinato.

La piazza interna coperta è circondata da portico, ed entrambi sono pavimentati in "seminato veneziano".

L'ufficio Lotto 3 (mapp.29 sub. 76) al piano secondo nella zona nord est del palazzo su Corso E. D'Este e via Lollio, è composto da: Ingresso, ufficio con scala a vista, antibagno e bagno, oltre altro locale ufficio (altezza utile da ml. 2,70 a ml. 6,95).

Comprende un soppalco esclusivo altezza utile ml. 4,00 circa.

L'ufficio è comunicante con il lotto 4 attraverso porta interna nel locale ingresso.

Ha diritto alle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 del CC., come indicato nei capitoli precedenti, e come indicato nei rogiti di provenienza.

Le rifiniture dell'ufficio, con esecuzione nell'anno 2003, consistono in pavimenti in parquet di rovere posato anche a spina di pesce (piano secondo e soppalco), piastrelle di ceramica e gres nel bagno e antibagno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, soppalco con struttura in travi di acciaio e travi di legno, serramenti di finestre in legno con vetrocamera, porte interne in legno tamburato, portoncino d'ingresso a due ante in legno.

La scala che da accesso al soppalco, ha struttura metallica e gradini in legno.

La divisoria interna in pvc e vetro è stata realizzata verosimilmente dal conduttore al fine di creare un piccolo vano, ed è facilmente amovibile.

Il bagno, privo di finestra, è munito di elettroaspiratore e dotato di lavandino nell'antibagno, vaso wc, bidet e boiler elettrico per produzione acqua calda.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è alimentato dalla "geotermia" con convettori a pavimento. Gli impianti elettrico e idrotermo-sanitario sono sotto traccia. Tutti gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alle vigenti normative a cura e spese dell'acquirente.

Stato di uso e conservazione complessivi.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è ottimo tenuto conto della vetustà. Sono a carico degli acquirenti dei lotti 3 e 4 i costi e oneri per la chiusura di porta interna di comunicazione di cui si tiene già conto nella stima.

Dati di consistenza.

Ufficio (mapp. 29 sub. 76) al piano secondo, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 93,00. Soppalco (mapp. 29 sub. 76), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 23,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio (mapp. 29 sub. 76) al piano secondo	sup reale lorda	93,00	1,00	93,00
Soppalco (mapp. 29 sub. 76)	sup reale lorda	23,00	1,00	23,00
		116,00		116,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni similari nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione degli immobili in stima.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombente necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino, se necessario, dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere

ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all' articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L' esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell' immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incombenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Ufficio (mapp. 29 sub. 76) al piano secondo	93,00	€ 2 700,00	€ 251 100,00
Soppalco (mapp. 29 sub. 76)	23,00	€ 1 400,00	€ 32 200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 283 300,00
Valore corpo			€ 283 300,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 283 300,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 283 300,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i>
A	Ufficio (mapp. 29 sub. 76) al piano secondo Soppalco (mapp. 29 sub. 76)	116,00	€ 283 300,00	€ 283 300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 42 495,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	195,00 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 241 000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Allegati

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico, elenco subalterni,
- Planimetrie catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Visura catastale,
- Formalità presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 04/12/2024

L'Esperto alla stima
Geometra Michele Cervellati

Piena proprietà di ufficio al piano nobile (secondo) interno 24, dotato di soppalco esclusivo, facente parte del complesso condominiale “Ex Palazzo Borsa di Commercio” con accessi da Largo Castello 20 e da Corso E. I° D’Este 3, Ferrara (FE).

Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Ufficio al piano secondo in Ferrara Largo Castello 20.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di FERRARA (D548) (FE):

Intestazione:

Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

foglio 385,

mapp 29, sub 77, Largo Castello 20, piano 2°, z.c. 1, cat. A/10, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 136, r.c. € 2.169,12.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza e come costituite agli atti catastali.

Utilità comuni:

mapp. 29 sub. 64 - Ingresso da Corso E. I° D’este,

mapp. 29 sub. 63 - Ingresso da Largo Castello 20,

mapp. 29 subb. 66-67- Vani scala –disimpegni,

mapp. 29 subb. 88-103 -Corridoi piano nobile e sottotetto,

mapp. 29 subb. 96-98 - Vani tecnici nel sottotetto,

mapp. 29 sub. 61 - Area urbana di mq. 536 -piazza interna comune ai locali del piano terra gravata da diritto di passaggio per le altre unità.

Confini:

Spazio aereo su Corso E. I° d’Este 3, corridoio comune, mapp. 29 sub. 76 (Lotto 3), ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le seguenti difformità.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'intestazione in capo alla società Ravani Acciai S.p.A. è esatta,
- La scheda catastale è corretta.

Regolarizzabile mediante: ==.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centro storico.

Area urbanistica: Centro storico – Residenziale, Commerciale, Terziaria.

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

Servizi offerti dalla zona: Molteplici.

Caratteristiche zone limitrofe: ==.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato con contratto di locazione, stipulato tra Ravani Acciai S.p.A. [REDACTED] [REDACTED] con sede in Milano, il 11.12.2015 registrato all'Agenzia delle Entrate di Ferrara il 29.12.2015 al n. 12336 serie 3T.

La durata del contratto è prevista di anni 6 a partire dal 11.12.2015 rinnovabile di ugual periodo.

La prossima scadenza è il 10.12.2027. Il canone previsto era di € 15.750,00 annui oltre iva e oltre aggiornamento ISTAT 75%.

N.B. Si evidenzia che il contratto di locazione si riferisce sia al presente lotto 4 che al Lotto 3 considerato che i due uffici sono comunicanti con porta interna.

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio del Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incumbente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione ed in forza di quanto sopra precisato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

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

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di UNICREDIT S.p.a. contro RAVANI ACCIAI S.p.A.; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.650.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 11.01.2013 ai nn.24864/12299; **Iscritto a Ferrara in data 17.01.2013 ai nn. 832/98;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13186/2342- Proroga termine finanziamento.

- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10091/1124 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA S.p.a. contro RAVANI ACCIAI S.p.A.; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 1.131.000,00; Importo capitale: € 754.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 11.01.2013 ai nn.24864/12299; **Iscritto a Ferrara in data 17.01.2013 ai nn. 832/99;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13187/2343- Proroga termine finanziamento.

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO DI CENTO S.p.a. contro RAVANI ACCIAI S.p.A.; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; A rogito di not.Zecchi A. del 11.01.2013 ai nn.24864/12299; **Iscritto a Ferrara in data 17.01.2013 ai nn. 832/100;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13188/2344- Proroga termine finanziamento.

- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10092/1125 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di BANCO POPOLARE SOC. COOPERATIVA contro RAVANI ACCIAI S.p.A.; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 11.01.2013 ai nn.24864/12299; **Iscritto a Ferrara data 17.01.2013 ai nn. 832/101;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13189/2345- Proroga termine finanziamento.

- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10093/1126 – Rinegoziazione mutuo.

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO BOLOGNA S.p.a. contro RAVANI ACCIAI S.p.A.; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 519.000,00; Importo capitale: € 346.000,00; A rogito di not.Zecchi A in data 11.01.2013 ai nn.24864/12299; **Iscritto a Ferrara data 17.01.2013 ai nn. 832/102 ;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13190/2346- Proroga termine finanziamento.

- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10094/1127 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP PER AZIONI contro RAVANI ACCIAI S.p.A.; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 11.01.2013 ai nn.24864/12299; **Iscritto a Ferrara data 17.01.2013 ai nn. 832/103;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13191/2347- Proroga termine finanziamento.

- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10095/1128 – Rinegoziazione mutuo

- **Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 26/07/2023 rep. 38; **trascritto a Ferrara in data 27/09/2023 ai nn. 17569/13310;**

- **Decreto di ammissione a Concordato Preventivo**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 29/02/2024 rep. 47; **trascritto a Ferrara in data 27/09/2023 ai nn. 8865/6754;**

- **Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 05/06/2024 rep. 26; **trascritto a Ferrara in data 10/07/2024 ai nn. 13054/9942;**

4.2.2 *Pignoramenti:*

==.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

==.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Gestione condominiale:

Amministratore condominiale [REDACTED]

Debiti gestioni 2021-2022: Nessuno

Spese gestione ordinaria anno 2022: € 566,36

Millesimi spese generali: 34,802

N.B. Ogni eventuale onere ed incombente derivante da obblighi condominiali relativo l'ultimo biennio, saranno a carico dell'acquirente compreso quelli di straordinaria amministrazione, nulla escluso.

Il Condominio è dotato di regolamento condominiale che dovrà essere rispettato dall'eventuale aggiudicatario.

Spese di gestione condominiale: Non disponibili.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Non disponibili.

Millesimi di proprietà: == non disponibili.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non disponibili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Vincolo storico artistico giusto Decreto del Ministero Competente notificato in data 22.08.1914 ai sensi dell'art. 71 della Legge 1089 /1939.

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima e parte integrante della stessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: soc. RAVANI ACCIAI S.p.A. **dal 25.07.2012 attuale proprietario**, In forza di atto di vendita sottoposto a condizione sospensiva a rogito di A. Zecchi del 25.07.2012 rep. 24566/12133; trascritto a Ferrara, in data 01.08.2012 ai nn. 11756/8105 e successivo atto dello stesso Notaio del 27.12.2012 rep. 24847/12289 trascritto il 16.01.2013 ai nn. 691/95 di avveramento condizione sospensiva.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], **dal 23.10.2002 al 25.07.2012** In forza di atto di vendita sottoposto a condizione sospensiva a rogito di A. Magnani del 23.10.2002 rep.30334/15711; e successivo atto dello stesso notaio del 05.03.2003 rep. 30969/16097 per avveramento condizione sospensiva, trascritto a Ferrara il 28.08.2003 part. 2649.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 29.12.2000 al 23.10.2002**. In forza di atto di vendita a rogito di A. Magnani del 29.12.2000 rep.27250/14077 trascritto a Ferrara il 16.01.2001 part. 693.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica: Autorizzazione

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Restauro scientifico

Rilascio in data 10.04.2002 ai nn. di prot. 27773/3586 /2001

Autorizzazione Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici del 04.03.2002 prot. 2668

Pratica: DIA

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Variazioni minori in corso d'opera Restauro scientifico
in data 08.07.2003 ai nn. di prot. 48053/4057/03.

Autorizzazione Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici del 16.06.2003 prot. 8215

Conformità Edilizia -Agibilità: Richiesta PR. 4877 del 29.08.2003, attestata con dichiarazione del Direttore dei lavori arch. [REDACTED] del 15.10.2003 di cui la scheda tecnica descrittiva del 03.10.2003, in base all'art. 21 comma 4 della LR. 25.11.2002 n.31.

Comunicazione Soprintendenza Beni Ambientali Architettonici RA in data 02.02.2012 al n. di prot. 1841 che non necessita di autorizzazioni comunali.

Pratica: CILA

Intestazione: Ravani Acciai S.p.A.

Per lavori: manutenzione straordinaria per costruzione di servizio igienico con anti bagno e porta interna in data 05.07.2012 ai nn. di prot.54422/2808. Asseverazione del geom. Scorpio Vincenzo tecnico abilitato del 03.07.2012.

Pratica: CILA

Intestazione: Ravani Acciai S.p.A.

Per lavori: manutenzione straordinaria (lesioni terremoto)

in data 03.06.2013 ai nn. di prot. 44784/2596. Asseverazione finale del 07.06.2013 prot. 2742/13

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non vi sono particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne e dalla presenza di una divisorie interne facilmente amovibile, che si ritiene possano rientrare nei parametri delle tolleranze di legge, fatto salvo ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici Comunali e nel quale caso saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incumbenti per il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario, e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessaria alla regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incumbente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi complessiva di ogni onere incumbente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:

PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incumbente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa

Descrizione:

Ufficio al piano secondo in Ferrara Largo Castello 20.

di cui al punto A.

Trattasi di ufficio al piano nobile (secondo) interno 24, dotato di soppalco esclusivo, facente parte del complesso condominiale “Ex Palazzo Borsa di Commercio” con accessi da Largo Castello 20 e da Corso E. I° D’Este 3 a Ferrara (FE).

Il tutto sito nel pieno centro storico cittadino, nelle adiacenze del Castello Estense.

L’edificio è disposto su quattro piani fuori terra (piano terra, ammezzato, piano secondo (nobile) e piano sottotetto. Ha strutture portanti in muratura di laterizio, con solai in laterocemento ed in parte travi di legno con copertura a falde e manto in laterizio. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati con lattoneria di pluviali e grondaie in rame.

L’edificio è accessibile da due ingressi pedonali comuni, sia da Ercole d’Este che da Largo Castello, che immettono nella piazza coperta interna, (comune alle sole unità del piano terra e gravata da servitù di passaggio per le altre unità), che ha copertura con telai metallici e vetro retinato.

La piazza interna coperta è circondata da portico, ed entrambi sono pavimentati in “seminato veneziano”

L’ufficio Lotto 4 (mapp.29 sub. 77) al piano secondo nella zona nord est del palazzo su Corso E. D’Este, è composto da: Ingresso con scala a vista, antibagno e bagno, ampio ufficio riunioni, ufficio (altezza utile da ml. 2,70 a ml. 6,70). Comprende un soppalco esclusivo altezza utile ml. 4,00.

L’ufficio è comunicante con il lotto 3 sopraccitato, attraverso porta interna nel locale ingresso.

Ha diritto alle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 del CC., come indicato nei capitoli precedenti, e come indicato nei rogiti di provenienza.

Le rifiniture dell’ufficio, realizzate nell’anno 2003, consistono in pavimenti in parquet di rovere posato anche a spina di pesce piano secondo e soppalco, piastrelle di ceramica e gres nel bagno e antibagno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, soppalco con struttura in travi di acciaio e tavi di legno, serramenti di finestre in legno con vetrocamera, porte interne in legno tamburato, portoncino d'ingresso a due ante in legno.

La scala che da accesso al soppalco, ha struttura metallica e gradini in legno.

Il bagno, privo di finestra, è munito di elettroaspiratore e dotato di lavandino nell’antibagno, vaso wc, bidet e boiler elettrico per produzione acqua calda.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è alimentato dalla “geotermia” con convettori a pavimento.

Gli impianti elettrico e idrotermo-sanitario sono sotto traccia.

Tutti gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alle vigenti normative a cura e spese dell’acquirente.

Stato di uso e conservazione complessivi.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è ottimo tenuto conto della vetustà.

Sono a carico degli acquirenti dei lotti 3 e 4, i costi e oneri per la chiusura di porta interna di comunicazione di cui si tiene già conto nella stima.

Dati di consistenza.

Ufficio (mapp. 29 sub. 77) al piano secondo, con superficie al lordo delle murature d’ambito di circa mq 97,00.

Soppalco (mapp. 29 sub. 77), con superficie al lordo delle murature d’ambito di circa mq 30,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Ufficio (mapp. 29 sub. 77) al piano secondo	sup reale lorda	97,00	1,00	97,00
Soppalco (mapp. 29 sub. 77)	sup reale lorda	30,00	1,00	30,00
		127,00		97,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni simili nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione degli immobili in stima.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale onere per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed onere necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino, se necessario, dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed oneri derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed onere derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all'articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi

genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell' immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.
La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara.
Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Ufficio (mapp. 29 sub. 77) al piano secondo	97,00	€ 2 700,00	€ 261 900,00
Soppalco (mapp. 29 sub. 77)	30,00	€ 1 400,00	€ 42 000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 303 900,00
Valore corpo			€ 303 900,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 303 900,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 303 900,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i>
A	Ufficio (mapp. 29 sub. 77) al piano secondo Soppalco (mapp. 29 sub. 77)	127,00	€ 303 900,00	€ 303 900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 45 585,00

Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: ==

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-315,00 €
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 258 000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Allegati

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico, elenco subalterni,
- Planimetrie catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Visura catastale,
- Formalità presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 04/12/2024

L'Esperto alla stima
Geometra Michele Cervellati

Piena proprietà di ufficio al piano nobile (secondo) interno 19, facente parte del complesso condominiale “Ex Palazzo Borsa di Commercio” con accessi da Largo Castello 20 e da Corso E. I° D’Este 3 a Ferrara (FE).

Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Ufficio al piano secondo in Ferrara Largo Castello 20.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di FERRARA (D548) (FE):

Intestazione:

Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

foglio 385,

mapp 29, sub 87, Largo Castello 20, piano 2°, z.c. 1, cat. A/10, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 56, r.c. € 1.084,56.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza e come costituite agli atti catastali.

Utilità comuni:

mapp. 29 sub. 64 - Ingresso da Corso E. I° D’este,

mapp. 29 sub. 63 - Ingresso da Largo Castello 20,

mapp. 29 subb. 66-67- Vani scala –disimpegni,

mapp. 29 subb. 88-103 -Corridoi piano nobile e sottotetto,

mapp. 29 subb. 96-98 - Vani tecnici nel sottotetto,

mapp. 29 sub. 61 - Area urbana di mq. 536 -piazza interna comune ai locali del piano terra gravata da diritto di passaggio per le altre unità.

Confini:

Corridoio comune, mapp. 29 sub. 77, vano scala comune, ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le seguenti difformità.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'intestazione in capo alla società Ravani Acciai S.p.A. è esatta.
- La planimetria è corretta.

Regolarizzabile mediante: ==.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centro storico.

Area urbanistica: Centro storico – Residenziale, Commerciale, Terziaria.

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

Servizi offerti dalla zona: Molteplici.

Caratteristiche zone limitrofe: ==.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero e nella disponibilità della proprietà.

Si evidenzia tuttavia che esiste proposta irrevocabile di acquisto con contratto (Rent to buy) del 08.04.2022 da parte di [REDACTED] (conduttore-acquirente) sottoscritta con la soc. Ravani Acciai S.p.A.. Nella proposta risulta indicato un termine per la stipula entro 40 mesi dalla citata data ed un prezzo di € 150.000,00 per l'acquisto, vincolato al cambio di destinazione d'uso, senza opera da ufficio A/10 ad appartamento A/2, con spese a carico della Ravani Acciai S.p.A..

La stima viene comunque effettuata con la destinazione attuale.

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio del Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incumbente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione ed in forza di quanto sopra precisato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

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

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di UNICREDIT S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.650.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn. 23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3443;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13180/2336 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17087/2181 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10086/1119 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO DI CENTO S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn. 23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3445;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13182/2338 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17084/2178 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10087/1120 – Rinegoziazione mutuo.

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – S.GIMIGNANO E SAN PROSPERO S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di not. Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn. 23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3446;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13183/2339 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17083/2177 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10088/1121 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO BOLOGNA S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 519.000,00; Importo capitale: € 346.000,00; A rogito di not. Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn. 23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3447;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13184/2340 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17082/2176 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10089/1122 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di not. Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3448;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13185/2341 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17080/2174 – Restrizione beni;

- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10090/1123 – Rinegoziazione mutuo
- **Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 26/07/2023 rep. 38; **trascritto a Ferrara in data 27/09/2023 ai nn. 17569/13310;**
- **Decreto di ammissione a Concordato Preventivo**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 29/02/2024 rep. 47; **trascritto a Ferrara in data 27/09/2023 ai nn. 8865/6754;**
- **Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 05/06/2024 rep. 26; **trascritto a Ferrara in data 10/07/2024 ai nn. 13054/ 9942;**

4.2.2 *Pignoramenti:*

==.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

==.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Gestione condominiale:

Amministratore condominiale Amministrazioni Imm.ri Zoccante Sas

Via Darsena 67 Ferrara tel. 0532/765312 info@zoccante.it

Debiti gestioni 2021-2022: Nessuno

Spese gestione ordinaria anno 2022 - € 1.467,62

Millesimi spese generali: 11,119

N.B. Ogni eventuale onere ed incombente derivante da obblighi condominiali relativo l'ultimo biennio, saranno a carico dell'acquirente compreso quelli di straordinaria amministrazione, nulla escluso.

Il Condominio è dotato di regolamento condominiale che dovrà essere rispettato dall'eventuale aggiudicatario.

Spese di gestione condominiale: Non disponibili.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non disponibili.

Millesimi di proprietà: == non disponibili.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non disponibili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Vincolo storico artistico giusto Decreto del Ministero Competente notificato in data 22.08.1914 ai sensi dell'art. 71 della Legge 1089 /1939.

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima e parte integrante della stessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: soc. RAVANI ACCIAI S.p.A. **dal 28.12.2011 attuale proprietario**, In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. A. Zecchi di Ferrara del 28.12.2011 rep. 24117/11884 trascritto a Ferrara il 13.01.2012 ai nn. 1307/1063.

Titolare/Proprietario: soc. [REDACTED] **dal 13.12.2010 al 28.12.2011**, In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. Magnani di Ferrara del 13.12.2010 rep. 42479/ 23979 trascritto a Ferrara il 23.12.2010 ai nn.23720/14261.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 16.07.2010 al 13.12.2010** In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. Magnani di Ferrara del 16.07.2010 rep. 41948/23593 trascritto a Ferrara il 27.07.2010 ai nn. 14774/8834.

Titolare/Proprietario: soc. Ravani Acciai S.r.l. **dal 11.12.2007 al 16.07.2010** In forza di atto di fusione per incorporazione a rogito di S. Maisto del 11.12.2007 rep.124489/23494; trascritto a Ferrara, in data 21.12.2007 ai nn.32518/18923. Mutamento di ragione sociale con lo stesso atto Maisto del 11.12.2007 rep. 124489, trascritto il 21.12.2007 ai nn. 32519/18924.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 08.05.2006 al 11.12.2007** In forza di atto di vendita sottoposto a condizione sospensiva a rogito di F. Cristofori del 08.05.2006 rep.66119/14939; trascritto a Ferrara, in data 23.05.2006 ai nn.13245/7882 e successivo atto dello stesso Notaio del 28.07.2006 rep. 66451 trascritto il 21.09.2006 ai nn.25073/4422. di averamento condizione sospensiva.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], **dal 23.10.2002 al 08.05.2006** In forza di atto di vendita sottoposto a condizione sospensiva a rogito di A. Magnani del 23.10.2002 rep.30334/15711; e successivo atto dello stesso notaio del 05.03.2003 rep. 30969/16097 per averamento condizione sospensiva, trascritto a Ferrara il 28.08.2003 part. 2649.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], **dal 29.12.2000 al 23.10.2002** In forza di atto di vendita a rogito di A. Magnani del 29.12.2000 rep.27250/14077 trascritto a Ferrara il 16.01.2001 part. 693.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica: Autorizzazione

Intestazione: S.ER.CO.S.r.l.

Per lavori: Restauro scientifico

Rilascio in data 10.04.2002 ai nn. di prot. 27773/3586 /2001

Autorizzazione Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici del 04.03.2002 prot. 2668

Pratica: DIA

Intestazione: ██████████

Per lavori: Variazioni minori in corso d'opera Restauro scientifico
in data 08.07.2003 ai nn. di prot. 48053/4057/03.

Autorizzazione Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici del 16.06.2003 prot. 8215

Conformità Edilizia -Agibilità: Richiesta PR. 4877 del 29.08.2003, attestata con dichiarazione del Direttore dei lavori arch. ██████████ del 15.10.2003 di cui la scheda tecnica descrittiva del 03.10.2003, in base all'art. 21 comma 4 della LR. 25.11.2002 n.31.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non vi sono particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne, che si ritiene possano rientrare nei parametri delle tolleranze di legge, fatto salvo ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici Comunali e nel quale caso saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incumbenti per il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario, e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessaria alla regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incumbente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi complessiva di ogni onere incumbente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
<p>Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.</p> <p>La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.</p> <p>L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.</p> <p>Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incumbente nessuno</p>	

escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa

Descrizione:

Ufficio al piano secondo in Ferrara Largo Castello 20.

di cui al punto A.

Trattasi di ufficio al piano nobile (secondo) interno 19, facente parte del complesso condominiale “Ex Palazzo Borsa di Commercio” con accessi da Largo Castello 20 e da Corso E. I° D’Este 3 a Ferrara (FE).

Il tutto sito nel pieno centro storico cittadino, nelle adiacenze del Castello Estense.

L’edificio è disposto su quattro piani fuori terra (piano terra, ammezzato, piano secondo (nobile) e piano sottotetto.

Ha strutture portanti in muratura di laterizio, con solai in laterocemento ed in parte travi di legno con copertura a falde e manto in laterizio. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati con lattoneria di pluviali e grondaie in rame.

L’edificio è accessibile da due ingressi pedonali comuni, sia da Ercole d’Este che da Largo Castello che im-mettono nella piazza coperta interna, (comune alle sole unità del piano terra e gravata da servitù di pas-saggio, per le altre unità), che ha copertura con telai metallici e vetro retinato.

La piazza interna coperta è circondata da portico, ed entrambi sono pavimentati in “seminato veneziano”

L’ufficio Lotto 5 (mapp.29 sub. 87) al piano secondo nella zona nord ovest del palazzo, è composto da: Ingresso, due locali ufficio, antibagno e bagno, (altezza utile ml. 4,10).

Ha diritto alle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 del CC., come indicato nei capitoli precedenti, e come indicato nei rogiti di provenienza.

Le rifiniture dell’ufficio, con esecuzione nell’anno 2003, consistono in pavimenti in parquet di rovere, pi-astrelle di ceramica e gres nel bagno e antibagno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, serramenti di finestre in legno con vetrocamera, porte interne in legno tamburato, portoncino d'ingresso a due ante in legno e antistante porta a due ante in alluminio prevernicaio e vetro.

Il bagno, privo di finestra, è munito di elettroaspiratore e dotato di lavandino nell’antibagno, vaso wc e bidet e boiler elettrico per produzione acqua calda.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è alimentato dalla “geotermia” con convettori a pavimento.

Gli impianti, elettrico e idrotermo-sanitario, sono sotto traccia.

Tutti gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alle vigenti normative a cura e spese dell’acquirente.

Stato di uso e conservazione complessivi.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è ottimo tenuto conto della vetustà.

Dati di consistenza.

Ufficio (mapp. 29 sub. 87) al piano secondo, con superficie al lordo delle murature d’ambito di circa mq.54,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio (mapp. 29 sub. 87) al piano secondo	sup reale lorda	54,00	1,00	54,00
		54,00		54,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni simili nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione degli immobili in stima.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale onere per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed onere necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino, se necessario, dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed oneri derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed onere derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all'articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell'immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara. Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Ufficio (mapp. 29 sub. 87) al piano secondo	54,00	€ 2 600,00	€ 140 400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 140 400,00
Valore corpo			€ 140 400,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 140 400,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 140 400,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i>
A	Ufficio (mapp. 29 sub. 87) al piano secondo	54,00	€ 140 400,00	€ 140 400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 21 060,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==

Arrotondamento -340,00 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: **€ 119 000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

==

Allegati

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico, elenco subalterni,
- Planimetrie catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Visura catastale,
- Formalità presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 04/12/2024

L'Esperto alla stima

Geometra Michele Cervellati

Piena proprietà di porzione di capannone con uffici al piano terra, facente parte di edificio a destinazione artigianale direzionale, sito in via Cà Rosa, loc. Mizzana, Ferrara (FE), oltre a relitti di terreno siti nelle immediate vicinanze di via Traversagno-Via Ca Rosa, loc. Mizzana, Ferrara (FE).

Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Capannone con uffici al piano terra in Ferrara località Mizzana via Cà Rosa 3), oltre a relitti di terreno.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di FERRARA (D548) (FE):

Intestazione:

Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

foglio 98,

mapp 396, sub 1, via Cà Rosa 3, piano T., z.c. 2, cat. D/1, r.c. € 3.427,00.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza e come costituite agli atti catastali.

Utilità comuni:

mapp.396 sub.3 - BCNC - corte comune.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di FERRARA (D548) (FE):

Intestazione:

Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

foglio 100,

mapp 212, superficie mq. 150, Frutteto, classe 2, RD. € 3,14, RA. € 1,51.

mapp. 692, superficie mq. 60, Frutteto, classe 2, RD. € 1,26, RA. € 0,60.

(vedi precisazioni in perizia)

Confini porzione di capannone:

Corte comune per tre lati e mapp. 396 sub. 2 (lotto 7), ovvero.

Confini relitti di terreno:

mapp 246 foglio 100, mapp 693 foglio 100, mapp 396 foglio 98, ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le seguenti difformità.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'intestazione in capo alla società Ravani Acciai S.p.A. è esatta,
- La planimetria è corretta, salvo la rappresentazione di una porta in luogo di una finestra zona ingresso-ufficio, modifica che non influisce in nessun modo sulla rendita catastale.

Regolarizzabile mediante: ==.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Zona produttiva in Mizzana di Ferrara.

Area urbanistica: Zona industriale -artigianale.

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

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: ==.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato attualmente dalla società ██████████ con sede in Ferrara sulla base della cessione di contratto di locazione del 30.10.2020 da parte della soc. Scuola Ufficio S.p.A. e con accettazione di Ravani Acciai S.p.A.. Comunicazione all'Agenzia Entrate Ferrara del 27.11.2020. L'originario contratto tra la Ravani Acciai S.p.A. e Scuola & Ufficio S.r.l. (cedente) stipulato il 24.05.2019, era stato registrato a Ferrara il 20.06.2019 al n. 5189 serie 3T.

In detto contratto la durata è di anni sei a partire dal 01.06.2019 con scadenza il 31.05.2025.

Il canone annuo risulta differenziato per alcuni anni e a partire dal 01.01.2022 risulta di € 24.000,00 oltre iva (€ 2.000,00 mese).

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio del Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incumbente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione ed in forza di quanto sopra precisato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

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

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Atto unilaterale d'obbligo a rogito del Not. A. Magnani del 18.05.1982 rep. 2422/1240 trascritto il 24.05.1982 part. 4653 a favore del Comune di Ferrara e contro Soc. IN. EL. Installazioni Elettriche di Roberto Chendi & C. (Tale atto riguarda vincoli di destinazione e utilizzazione e altri obblighi).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di Cassa Risparmio Ferrara S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo ; Importo ipoteca: € 3.750.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; A rogito S. Maisto in data 27.12.2004 ai nn.121779/21688; **Iscritto a Ferrara in data 05.01.2005 ai nn.121/57;**

- Annotazione iscritta il 26.05.2005 al part. 2532 Restrizione beni;

- Annotazione iscritta il 04.02.2021 al part. 135 – Rinegoziazione mutuo.

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di UNICREDIT S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 1.650.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3443;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13180/2336 - Proroga termine finanziamento.

- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17087/2181 – Restrizione beni;

- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10086/1119 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO DI CENTO S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3445;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13182/2338 - Proroga termine finanziamento.

- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17084/2178 – Restrizione beni;

- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10087/1120 – Rinegoziazione mutuo.

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S.GIMIGNANO E SAN PROSPERO S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3446;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13183/2339 - Proroga termine finanziamento.

- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17083/2177 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10088/1121 – Rinegoiazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO BOLOGNA S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 519.000,00; Importo capitale: € 346.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3447;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13184/2340 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17082/2176 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10089/1122 – Rinegoiazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3448;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13185/2341 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17080/2174 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10090/1123 – Rinegoiazione mutuo

- **Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 26/07/2023 rep. 38; **trascritto a Ferrara in data 27/09/2023 ai nn. 17569/13310;**

- **Decreto di ammissione a Concordato Preventivo**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 29/02/2024 rep. 47; **trascritto a Ferrara in data 27/09/2023 ai nn. 8865/6754;**

- **Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 05/06/2024 rep. 26; **trascritto a Ferrara in data 10/07/2024 ai nn. 13054/9942;**

4.2.2 Pignoramenti:

==.

4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

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

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non disponibili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.

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

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima e parte integrante della stessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: soc. RAVANI ACCIAI S.p.A. **dal 28.12.2011 attuale proprietario**, In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. A. Zecchi di Ferrara del 28.12.2011 rep. 24117/11884 trascritto a Ferrara il 13.01.2012 ai nn. 1307/1063.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 13.12.2010 al 28.12.2011**, In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. Magnani di Ferrara del 13.12.2010 rep. 42479/ 23979 trascritto a Ferrara il 23.12.2010 ai nn.23720/14261.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 16.07.2010 al 13.12.2010** In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. Magnani di Ferrara del 16.07.2010 rep. 41948/23593 trascritto a Ferrara il 27.07.2010 al part. 8834.

Titolare/Proprietario: soc. Ravani Acciai S.r.l. **dal 11.12.2007 al 16.07.2010** In forza di fusione per incorporazione e atto di mutamento ragione sociale a rogito del not. S.Maisto del 11.12.2007 rep. 124489/23494 trascritti a Ferrara il 21.12.2007 ai nn. 32518/18923 e 32519/18924.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 20.07.2004 al 11.12.2007** In forza di atto di mutamento ragione sociale a rogito del not. S.Maisto del 20.07.2004 rep. 121286 trascritto a Ferrara il 19.08.2004 ai nn.18172/10963.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 13.10.1997 al 20.07.2004** In forza di atto di mutamento ragione sociale a rogito a rogito del not. R. Russo del 13.10.1997 rep. 33347 trascritto a Ferrara il 23.10.1997 ai nn. 14108/ 9968.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 28.12.1994 al 13.10.97** In forza di atto di trasformazione società del notaio Russo del 28.12.1994 rep. 32469 trascritto a Ferrara il 12.01.1995 ai nn. 601/518.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 14.03.1994 al 28.12.1994** In forza di atto di vendita di capannone allo stato grezzo a rogito di R. Russo del 14.03.1994 rep.32104/7800; trascritto a Ferrara il 23.03.1994 ai nn.3910/2553.

Il venditore era certa soc. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica: Concessione edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di capannone

Rilascio in data 20.04.1990 ai nn. di prot. 6241/2246.

Pratica: Concessione edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Variante Costruzione di capannone

Rilascio in data 01.08.1991 ai nn. di prot. 11414/4879.

Abitabilità/agibilità: rilasciata il 08.02.1992 prot. 40734/511 per il solo piano terra

Pratica: Concessione edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Nuova concessione per ultimazione lavori e voltura concessione

Rilascio in data 31.05.1994 ai nn. di prot. 13056/5106/94.

Pratica: Concessione edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Concessione per ultimazione lavori, variante e voltura concessione

Rilascio in data 19.10.2000 ai nn. di prot.14388/1793.

Conformità edilizia: richiesta il 19.12.2001 prot. 51148/6488 (rilasciata ai sensi dell'art. 4 del DPR 425/94 in data 17.03.2002) attestata come risulta dalla lettera del Comune di Ferrara del 31.01.2002.

Pratica: SCIA in sanatoria e SCIA

Intestazione: Ravani Acciai S.p.A..

Per opere di ristrutturazione e interventi per raggiungimento agibilità sismica provvisoria.

In data 30.05.2016 prot. 61383/1548/16

Certificato di conformità edilizia ed Agibilità del 14.09.2016 prot. 103118 del 16.09.2016.

Pratica: SCIA in sanatoria

Intestazione: Ravani Acciai S.p.A..

Per lavori: manutenzione straordinaria per raggiungimento agibilità sismica

In data 16.06.2016 prot. 68538/1757/16.

Pratica: SCIA

Intestazione: Ravani Acciai S.p.A..

Per lavori: manutenzione straordinaria per raggiungimento agibilità sismica variante

In data 28.02.2019 prot. 26966/521 integrato con denuncia del 01.03.2019 prot. 27671/535

Certificato di Agibilità Sismica del 02.04.2019 prot. 42157/902.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non vi sono particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne e di una porta che risulta tamponata, con lo stato dei luoghi da ripristinare con ogni onere ed incombente carico dell'aggiudicatario, che si ritiene possano rientrare nei parametri delle tolleranze di legge, fatto salvo ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici Comunali e nel quale caso saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incombenti per il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario, e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni

maggiore e/o minore onere necessaria alla regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi complessiva di ogni onere incombente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
<p>Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.</p> <p>La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.</p> <p>L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.</p> <p>Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa</p>	

Descrizione:

Capannone con uffici al piano terra in Ferrara via Cà Rosa 3.

di cui al punto A.

Trattasi di una porzione di capannone con uffici al piano terra, facente di edificio a destinazione artigianale direzionale, sito in via Cà Rosa 3 a Mizzana di Ferrara (FE).

Il tutto posto in prossimità della via Eridano e del casello autostradale Ferrara nord.

L'edificio che comprende anche altra unità ad uffici al piano primo (Lotto 7) è disposto su due piani fuori terra (in parte) ed è dotato di area pertinenziale comune per parcheggio e movimentazione automezzi.

Ha strutture portanti in pilastri e travi c.a. prefabbricato con tamponamenti perimetrali e solaio di copertura anch'essi di c.a. prefabbricato. I prospetti esterni sono in pannelli di c.a a vista con lattoneria di pluviali e grondaie in rame. Esternamente, ancorate alle pareti perimetrali, esistono delle strutture metalliche (pilastri) realizzate recentemente per adeguamento sismico dell'edificio.

L'unità è accessibile dalla via pubblica attraverso un cancello pedonale e un carraio che immette sull'area comune (mapp. 396 sub. 3)

Il capannone Lotto 6 (mapp. 396 sub.1) occupa la quasi totalità del piano terra ed è composto da:

- zona uffici con ingresso, due ampi locali ufficio, disimpegno e bagno. (altezza utile ml.3,15).
- magazzino con antibagno, due servizi igienici (uno utilizzato a ripostiglio - altezza magazzino da ml. 7,55 a ml. 8,45)

Le rifiniture della zona uffici, consistono in pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, serramenti di finestre in alluminio preverniciato con vetrocamera, tapparelle in pvc, inferriate, porte interne in legno tamburato, portoncino d'ingresso ad unica anta in metallo e vetro.

Il bagno finestrato, è dotato di lavandino, vaso wc, bidet e box doccia.

L'impianto di riscaldamento autonomo a gas, funziona con convettori a pavimento e radiatori in ghisa nel ripostiglio (già wc) nel magazzino.

Gli impianti elettrico e idrotermo-sanitario sono sotto traccia.

Impianto di condizionamento uffici con n. 2 split e macchina esterna.

Le rifiniture del magazzino consistono in pavimenti in riquadri di cemento trattato al quarzo, finestre in altezza in metallo e vetro, portone carraio e pedonale con profilati di metallo e pannello sandwich, illuminazione naturale con pannelli traslucidi nella copertura del tetto.

L'impianto elettrico è in canalette fuori traccia.

L'impianto di riscaldamento funziona con caldaia e convettore ad aria.

I servizi igienici del magazzino sono dotati di lavandino nell'antibagno e una turca. Nel ripostiglio esiste la caldaia.

Tutti gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alle vigenti normative a cura e spese dell'acquirente.

L'edificio insiste su di un lotto di terreno di catastali mq. 1980. L'area scoperta comune tra il lotto 6 e 7 mapp. 396 sub. 3 di circa mq. 1400 circa, risulta pavimentata con piazzali asfaltati ed in parte a verde sul fronte strada. È recintata, con muretto ed inferriata in acciaio zincato e munita di due cancelli (uno carraio uno pedonale) sul frontestrada, e con rete metallica su paletti per gli altri lati.

I relitti di terreno di cui al foglio 100, mapp 212 di mq. 150, e mapp. 692 di mq. 60, consistono nell'area di sedime della strada e andranno verificate le modalità di cessione al Comune di Ferrara, con ogni onere ed incombente a carico dell'aggiudicatario.

Stato di uso e conservazione complessivi.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è più che buono tenuto conto della vetustà e dei recenti adeguamenti alle strutture al fine di adeguamento alla normative sismica (agibilità sismica del 02.04.2019).

Dati di consistenza.

Ufficio (mapp. 396 sub. 1) al piano terra, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 131,00.

Magazzino con servizi (mapp. 396 sub. 1) al piano terra, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 427,00.

Relitti di terreno (foglio 100 mapp 212 mapp 692), con superficie catastale di mq 210,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio (mapp. 396 sub. 1) al piano terra	sup reale lorda	131,00	1,00	131,00
Magazzino con servizi (mapp. 396 sub. 1) al piano terra	sup reale lorda	427,00	1,00	427,00
Relitti di terreno (foglio 100 mapp 212 mapp 692)	sup. catastale	210,00	1,00	210,00

768,00

768,00

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

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni simili nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione degli immobili in stima.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombente necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino, se necessario, dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che il presente lotto in stima include anche due relitti di terreno (foglio 100 mapp 212 e 692) che individuano parte della sede stradale di via Cà Rosa, e che andranno ceduti alla Amministrazione Comunale di Ferrara con ogni onere ed incombente derivante, che sarà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all'articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L' esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell' immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara. Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Ufficio (mapp. 396 sub. 1) al piano terra	131,00	€ 750,00	€ 98 250,00
Magazzino con servizi (mapp. 396 sub. 1) al piano terra	427,00	€ 600,00	€ 256 200,00
Relitti di terreno (foglio 100 mapp 212 mapp 692)	210,00	==	==
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 354 450,00
Valore corpo			€ 354 450,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 354 450,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 354 450,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i>
A	Ufficio (mapp. 396 sub. 1) al piano terra Magazzino con servizi (mapp. 396 sub. 1) al piano terra Relitti di terreno (foglio 100 mapp 212 mapp 692)	768,00	€ 354 450,00	€ 354 450,00

8.4	Adeguamenti e correzioni della stima:	
	Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 53 167,50
	Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
	Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
	Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
	Arrotondamento	-282,50 €
8.5	Prezzo base d'asta del lotto:	
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 301 000,00
	Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Allegati

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico, elenco subalterni,
- Planimetrie catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Visura catastale,
- Formalità presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 04/12/2024

L'Esperto alla stima

Geometra Michele Cervellati

Piena proprietà di uffici al piano terra e piano primo compresi in capannone sito nella zona industriale-artigianale in via Ca Rosa 3, loc. Mizzana, Ferrara (FE).

Lotto 007

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici al piano terra e piano primo in Ferrara località Mizzana via Cà Rosa 3.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di FERRARA (D548) (FE):

Intestazione:

Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

foglio 98,

mapp 396, sub 2, via Cà Rosa 3, piano T-1°, z.c. 2, cat. A/10, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 156, r.c. € 2.148,46.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza e come costituite agli atti catastali.

Utilità comuni:

mapp. 396 sub. 3 - BCNC - corte comune.

Confini:

Corte comune per tre lati e mapp. 396 sub. 1 (lotto 6), ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le seguenti difformità.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'intestazione in capo alla società Ravani Acciai S.p.A. è esatta.
- La planimetria non è corretta attesa la realizzazione di divisoria in cartongesso in un locale, per ricavare due vani e della costruzione di una porta al piano primo. L'utilizzo risulta attualmente ad appartamento, per cui si prevede il ripristino dell'utilizzo autorizzato ad ufficio.

Regolarizzabile mediante: Ripristino con la rimozione della divisoria in cartongesso e la chiusura di porta ovvero presentazione di pratica DOC.F.A con un costo presunto a carico dell'acquirente di € 700,00. (vedi anche successivo capitolo 7.1)

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Zona produttiva in Mizzana di Ferrara.

Area urbanistica: Zona industriale -artigianale.

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

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: ==.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato attualmente dalla società SCUOLA & UFFICIO S.r.l. con sede in Ferrara sulla base di contratto di locazione del 31.10.2020 registrato a Ferrara il 27.11.2020 al n.11006 serie 3T. In detto contratto la durata è di anni sei a partire dal 01.11.2020 con scadenza il 31.10.2026, prorogabile.

Il canone annuo risulta di € 4.200,00 annui oltre iva. (€ 350,00 mensili).

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio del Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombenza, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione ed in forza di quanto sopra precisato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

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

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Atto unilaterale d'obbligo a rogito del Not. A. Magnani del 18.05.1982 rep. 2422/1240 trascritto il 24.05.1982 part. 4653 a favore del Comune di Ferrara e contro Soc. IN. EL. Installazioni Elettriche di Roberto Chendi & C. (Tale atto riguarda vincoli di

destinazione e utilizzazione e altri obblighi).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di Cassa Risparmio Ferrara S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo ; Importo ipoteca: € 3.750.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; A rogito S. Maisto in data 27.12.2004 ai nn.121779/21688; **Iscritto a Ferrara in data 05.01.2005 ai nn.121/57;**

- Annotazione iscritta il 26.05.2005 al part. 2532 Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 04.02.2021 al part. 135 – Rinegoziazione mutuo.

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di UNICREDIT S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 1.650.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3443;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13180/2336 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17087/2181 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10086/1119 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO DI CENTO S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3445;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13182/2338 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17084/2178 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10087/1120 – Rinegoziazione mutuo.

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S.GIMIGNANO E SAN PROSPERO S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3446;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13183/2339 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17083/2177 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10088/1121 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO BOLOGNA S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 519.000,00; Importo capitale: € 346.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3447;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13184/2340 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17082/2176 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10089/1122 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3448;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13185/2341 - Proroga termine finanziamento.

- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17080/2174 – Restrizione beni;

- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10090/1123 – Rinegoziazione mutuo

- **Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 26/07/2023 rep. 38; **trascritto a Ferrara in data 27/09/2023 ai nn. 17569/13310;**

- **Decreto di ammissione a Concordato Preventivo**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 29/02/2024 rep. 47; **trascritto a Ferrara in data 27/09/2023 ai nn. 8865/6754;**

- **Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 05/06/2024 rep. 26; **trascritto a Ferrara in data 10/07/2024 ai nn. 13054/9942;**

4.2.2 Pignoramenti:

==.

4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

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

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non disponibili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.

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

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima e parte integrante della stessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: soc. RAVANI ACCIAI S.p.A. **dal 28.12.2011 attuale proprietario**, In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. A. Zecchi di Ferrara del 28.12.2011 rep. 24117/11884 trascritto a Ferrara il 13.01.2012 ai nn. 1307/1063.

Titolare/Proprietario: soc. [REDACTED] **dal 13.12.2010 al 28.12.2011**, In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. Magnani di Ferrara del 13.12.2010 rep. 42479/ 23979 trascritto a Ferrara il 23.12.2010 ai nn.23720/14261.

Titolare/Proprietario: soc. [REDACTED] **dal 16.07.2010 al 13.12.2010** In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. Magnani di Ferrara del 16.07.2010 rep. 41948/23593 trascritto a Ferrara il 27.07.2010 al part. 8834.

Titolare/Proprietario: soc. Ravani Acciai S.r.l. **dal 11.12.2007 al 16.07.2010**. In forza di fusione per incorporazione e atto di mutamento ragione sociale a rogito del not. S.Maisto del 11.12.2007 rep. 124489/23494 trascritti a Ferrara il 21.12.2007 ai nn. 32518/18923 e 32519/18924.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 20.07.2004 al 11.12.2007**. In forza di atto di mutamento ragione sociale a rogito del not. S.Maisto del 20.07.2004 rep. 121286 trascritto a Ferrara il 19.08.2004 ai nn.18172/10963.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 13.10.1997 al 20.07.2004**. In forza di atto di mutamento ragione sociale a rogito del not. S.Maisto del 20.07.2004 rep. 12186 trascritto a Ferrara il 19.08.2004 part. 10936.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 28.12.1994 al 13.10.97** In forza di atto di trasformazione società del notaio Russo del 28.12.1994 rep. 32469 trascritto a Ferrara il 12.01.1995 ai nn. 601/518.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] C.", **dal 14.03.1994 al 28.12.1994**. In forza di atto di vendita di capannone allo stato grezzo a rogito di R. Russo del 14.03.1994 rep.32104/7800; trascritto a Ferrara il 23.03.1994 ai nn.3910/2553.

Il venditore era certa [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica: Concessione edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di capannone

Rilascio in data 20.04.1990 ai nn. di prot. 6241/2246.

Pratica: Concessione edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Variante Costruzione di capannone

Rilascio in data 01.08.1991 ai nn. di prot. 11414/4879.

Abitabilità/agibilità: rilasciata il 08.02.1992 prot. 40734/511 per il solo piano terra

Pratica: Concessione edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Nuova concessione per ultimazione lavori e voltura concessione

Rilascio in data 31.05.1994 ai nn. di prot. 13056/5106/94.

	Comune di Ferrara così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
--	--

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa

Descrizione:

Uffici al piano terra e piano primo in Ferrara via Cà Rosa 3.

di cui al punto A.

Trattasi di uffici al PT-1° compresi in capannone sito nella zona industriale-artigianale in via Ca Rosa 3 a Mizzana di Ferrara (FE).

Il tutto posto in prossimità della via Eridano e del casello autostradale Ferrara nord.

L'edificio che comprende anche il magazzino con uffici al piano terra (Lotto 6), è disposto su due piani fuori terra (in parte) ed è dotato di area pertinenziale per parcheggio e movimentazione automezzi.

Ha strutture portanti in pilastri e travi c.a. prefabbricato con tamponamenti perimetrali e solaio di coper-tura anch'essi di c.a. prefabbricato. I prospetti esterni sono in pannelli di c.a. a vista e muratura con lattineria di pluviali e grondaie metalliche. Esternamente, ancorate alle pareti perimetrali, esistono delle strutture metalliche (pilastri) realizzate recentemente per adeguamento sismico dell'edificio.

L'unità è accessibile dalla via pubblica attraverso un cancello pedonale e uno carraio che immette sull'area comune (mapp.296 sub. 3).

Gli uffici Lotto 7 (mapp. 396 sub.2) occupano la totalità del piano primo e sono composti da:

piano terra: Ingresso- vano scala esclusivo;

piano primo: Disimpegno, locale attesa (ora cucina), n. 4 locali, disimpegno antibagno, bagno e balcone. (altezza utile ml.2,73)

Le rifiniture, consistono in pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, serramenti di finestre in alluminio preverniciato con vetrocamera, tapparelle in pvc, porte interne in legno tamburato, portoncino d'ingresso ad unica anta in metallo e vetro.

Il bagno finestrato, è dotato di lavandino, vaso wc, bidet e box doccia.

L'impianto di riscaldamento autonomo a gas, funziona con radiatori in alluminio e caldaia posta nel bagno

Gli impianti elettrico e idrotermo-sanitario sono sotto traccia.

Tutti gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alle vigenti normative a cura e spese dell'acquirente.

Attualmente l'utilizzo avviene a scopi residenziali per cui deve essere ripristinato l'utilizzo ad uffici come autorizzato dagli enti preposti.

L'edificio insiste su di un lotto di terreno di catastali mq. 1980. L'area scoperta comune tra il lotto 6 e 7 mapp. 396 sub. 3 di circa mq. 1400 circa, risulta pavimentata con piazzali asfaltati ed in parte a verde sul fronte strada. È recintata, con muretto ed inferriata in acciaio zincato con due cancelli (uno carraio uno pedonale) sul fronte strada, e con rete metallica su paletti per gli altri lati.

Stato di uso e conservazione complessivi.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è buono tenuto conto della vetustà e dei recenti adeguamenti alle strutture al fine di adeguamento alla normative sismica.

Dati di consistenza.

Ufficio (mapp. 396 sub. 2) al piano primo, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 161,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio (mapp. 396 sub. 2) al piano primo	sup reale lorda	161,00	1,00	161,00
		161,00		161,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni simili nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione degli immobili in stima.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale onere ed incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombenza necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino, se necessario, dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenze derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombenza derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun

motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all' articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L' esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell' immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Ufficio (mapp. 396 sub. 2) al piano primo	161,00	€ 800,00	€ 128 800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 128 800,00
Valore corpo			€ 128 800,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 128 800,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 128 800,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i>
A	Ufficio (mapp. 396 sub. 2) al piano primo	161,00	€ 128 800,00	€ 128 800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 19 320,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6 000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-480,00 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 103 000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Allegati

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico, elenco subalterni,
- Planimetrie catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Visura catastale,
- Formalità presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 04/12/2024

L'Esperto alla stima
Geometra Michele Cervellati

Piena proprietà di porzione di capannone al piano terra con uffici in soppalco ed area esclusiva, facente parte di più ampio edificio a destinazione artigianale sito in Via Traversagno 51B, angolo via Cà Rosa, a Mizzana di Ferrara (FE).

Lotto 008

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Capannone con uffici al piano terra e piano primo in Ferrara località Mizzana via Traversagno 51B.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di FERRARA (D548) (FE):

Intestazione:

Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

foglio 98,

mapp 392, sub 3, via Traversagno 51/B, piano T.-1°, z.c. 2, cat. D/8, r.c. € 2.306.00.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza e come costituite agli atti catastali.

Utilità comuni:

==.

Confini:

Via Traversagno, mapp. 392 sub. 4, mapp. 392 sub. 5, via Cà Rosa, ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le seguenti difformità.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'intestazione in capo alla società Ravani Acciai S.p.A. è esatta.
- La planimetria non è corretta in quanto risultano eseguite diverse pareti interne in cartongesso con modifica dei locali.

Regolarizzabile mediante: Presentazione di pratica Doc.f.a al Catasto fabbricati con una spesa presunta pari ad € 1.000,00, salvo eventuale rimozione delle modifiche se non viene ritenuto opportuno e/o conveniente sanarle, ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche (vedi cap. 7.1).

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Zona produttiva in Mizzana di Ferrara.

Area urbanistica: Zona industriale -artigianale.

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

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: ==.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato attualmente dalla società [REDACTED] con sede in Ferrara sulla base del contratto di locazione del stipulato il 30.01.2006, registrato a Ferrara il 03.05.2006 al n. 2079 serie 3.

In detto contratto la durata è di anni sei a partire dal 01.02.2006 con scadenza il 31.01.2012 rinnovabile di anni 6.

Il canone annuo originario di € 20.400,00, è stato rinegoziato con variazione del 01.02.2017 registrata a Ferrara il 31.01.2017 al n. 364 serie 3 ed è pari ad € 19.200,00 oltre iva. (€ 1.600,00 mensili).

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio del Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione ed in forza di quanto sopra precisato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

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

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Atto unilaterale d'obbligo a rogito del Not. A. Magnani del 18.05.1982 rep. 2422/1240

trascritto il 24.05.1982 part. 4653 a favore del Comune di Ferrara e contro Soc. IN. EL. Installazioni Elettriche di Roberto Chendi & C. (Tale atto riguarda vincoli di destinazione e utilizzazione e altri obblighi).

Atto unilaterale d'obbligo a rogito del Not. R. Russo del 21.09.1999 rep. 34085 trascritto il 07.10.1999 nn. 17674/9905 a favore di Comune di Ferrara e contro Immobiliare Margherita S.r.l.. (Obblighi ed impegni per cessione gratuita al Comune di standard, monetizzazioni, vendita condizione risolutiva, ecc. vedi nota trascrizione allegata).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di Cassa Risparmio Ferrara S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo ; Importo ipoteca: € 3.750.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; A rogito S. Maisto in data 27.12.2004 ai nn.121779/21688; **Iscritto a Ferrara in data 05.01.2005 ai nn.121/57;**
- Annotazione iscritta il 26.05.2005 al part. 2532 Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 04.02.2021 al part. 135 – Rinegoziazione mutuo.

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di UNICREDIT S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 1.650.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3443;**
- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13180/2336 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17087/2181 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10086/1119 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO DI CENTO S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3445;**
- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13182/2338 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17084/2178 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10087/1120 – Rinegoziazione mutuo.

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S.GIMIGNANO E SAN PROSPERO S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3446;**
- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13183/2339 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17083/2177 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10088/1121 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO BOLOGNA S.p.a. contro

Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 519.000,00; Importo capitale: € 346.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3447;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13184/2340 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17082/2176 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10089/1122 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP PER AZIONI contro ; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3448;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13185/2341 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17080/2174 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10090/1123 – Rinegoziazione mutuo

- **Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 26/07/2023 rep. 38; **trascritto a Ferrara in data 27/09/2023 ai nn. 17569/13310;**

- **Decreto di ammissione a Concordato Preventivo**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 29/02/2024 rep. 47; **trascritto a Ferrara in data 27/09/2023 ai nn. 8865/6754;**

- **Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 05/06/2024 rep. 26; **trascritto a Ferrara in data 10/07/2024 ai nn. 13054/9942;**

4.2.2 Pignoramenti:

==.

4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

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

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non disponibili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.
Indice di prestazione energetica: Non disponibile.
Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima e parte integrante della stessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: soc. RAVANI ACCIAI S.p.A. **dal 28.12.2011 attuale proprietario**, In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. A. Zecchi di Ferrara del 28.12.2011 rep. 24117/11884 trascritto a Ferrara il 13.01.2012 ai nn. 1307/1063.

Titolare/Proprietario: soc. [REDACTED] **dal 13.12.2010 al 28.12.2011**, In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. Magnani di Ferrara del 13.12.2010 rep. 42479/ 23979 trascritto a Ferrara il 23.12.2010 ai nn.23720/14261.

Titolare/Proprietario: soc. [REDACTED] **dal 16.07.2010 al 13.12.2010** In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. Magnani di Ferrara del 16.07.2010 rep. 41948/23593 trascritto a Ferrara il 27.07.2010 al part. 8834.

Titolare/Proprietario: soc. Ravani Acciai S.r.l. **dal 11.12.2007 al 16.07.2010** In forza di fusione per incorporazione e atto di mutamento ragione sociale a rogito del not. S.Maisto del 11.12.2007 rep. 124489/23494 trascritti a Ferrara il 21.12.2007 ai nn. 32518/18923 e 32519/18924.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 20.07.2004 al 11.12.2007** In forza di atto di mutamento ragione sociale a rogito del not. S.Maisto del 20.07.2004 rep. 121286 trascritto a Ferrara il 19.08.2004 ai nn.18172/10963.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 13.10.1997 al 20.07.2004** In forza di atto di mutamento ragione sociale a rogito del not. Russo del 13.10.1997 rep. 33437.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 20.04.1995 al 13.10.97** In forza di atto acquisto di terreno sul quale è poi stato costruito il capannone, del not. R. Russo del 20.04.1995 rep. 32594/8066 trascritto a Ferrara il 28.04.1995 ai nn.6021/4217.
Il venditore era la società SNC GI.BI. Group Service di Bindini Sergio e C.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica: Concessione edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso artigianale

Rilascio in data 29.10.1999 ai nn. di prot. 13444/1866 del 13.04.1999.

Comunicazione inizio lavori CIL 10.11.1999

Pratica: DIA

Intestazione: Immobiliare Margherita S.r.l.

Per lavori: 1^a Variante Costruzione fabbricato artigianale di cui sopra in data 14.07.2000 ai nn. di prot.27573/3804.

Pratica: Concessione edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: 2^ Variante Costruzione fabbricato artigianale di cui sopra ai nn. di prot 17087/6419 del 20.04.2001.

Pratica: DIA

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: 3^ Variante Costruzione fabbricato artigianale di cui sopra in data 25.03.2003 ai nn. prot.8416/1229.

Pratica: DIA

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione fabbricato artigianale di cui sopra in data 20.10.2003 ai nn. prot.77839/5626.

Conformità edilizia richiesta il 30.05.2003 prot. 34819/3352 ed attestata ai sensi dell'art. 22 della L.R 25.11.2002 n. 31, come risulta dalla lettera del Comune di Ferrara del 31.07.2003.

Pratica: SCIA

Intestazione: [REDACTED] (ed altri compreso soc. Ravani Acciai S.p.A.)

Per lavori: interventi di Miglioramento sismico in data 29.06.2016 ai prot. 74135/2071.

Certificato di agibilità sismica definitiva del 19.12.2018 prot. 159088/3892/18.
SCCEA dopo fine lavori del 02.04.2019 prot. 42131/900 /2019

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite sono state riscontrate le seguenti difformità.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Risultano modifiche interne con costruzioni di diverse pareti in cartongesso al fine di creare diversa compartimentazione interna.

Regolarizzabile: Mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria ai sensi delle LR. 23/2004 e DPR 380/01 se ed in quanto possibile, ovvero eventuale demolizioni interne per ripristino dei luoghi autorizzati, con un costo presunto di € 8.000,00, comprensivo di spese per aggiornamento catastale.

Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici comunali preposti.

Si consiglia gli acquirenti di informarsi prima dell'acquisto presso gli uffici competenti per approfondire il punto sulla posizione urbanistico edilizia degli immobili.

Saranno comunque a totale carico degli acquirenti eventuali sanatorie per difformità, rimesse in pristino e/o demolizioni anche per rispetto diritti di terzi, rispetto norme sismiche, certificazioni varie, nulla escluso.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e
----------------------------------	--

	regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
--	--

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa

Descrizione:

Capannone con uffici al piano terra e piano primo in Ferrara via Traversagno 51B di cui al punto A.

Trattasi di una porzione di capannone al piano terra con uffici in soppalco ed area esclusiva, facente parte di più ampio edificio a destinazione artigianale sito in Via Traversagno 51B, angolo via Cà Rosa, a Mizzana di Ferrara (FE). Il tutto posto in prossimità della via Eridano e del casello autostradale Ferrara nord.

L'edificio nella sua interezza comprende anche altre due porzioni di capannoni di proprietà di terzi.

Ogni capannone è dotato di area pertinenziale esclusiva per parcheggio e movimentazione automezzi ed è disposto al piano terra (in parte soppalcato).

Ha strutture portanti in pilastri e travi c.a. prefabbricato con tamponamenti perimetrali e solaio di copertura anch'essi di c.a. prefabbricato. I prospetti esterni sono in c.a. a vista con pluviali metallici. Recentemente (agibilità 2018) sono state eseguite opere per miglioramento sismico del capannone.

L'unità in stima è accessibile dalla via pubblica attraverso un cancello pedonale e uno carraio che immette sull'area esclusiva pertinenziale.

Il capannone Lotto 8 (mapp. 392 sub.3) è composto da:

- piano terra: due locali per attività commerciale, con antibagno e due servizi igienici, ufficio, deposito sotto soppalco (altezza magazzino ml. 5,90, altezza servizi igienici ml. 2,37, altezza sotto soppalco ml. 2,15)
- piano primo (soppalco) n. 3 uffici disimpegnati da rampa di scala-corridoio. (altezza 2,73).

Si evidenzia che nel piano terra sono state realizzate (verosimilmente dal conduttore e senza le dovute autorizzazioni comunali) diverse tramezze in cartongesso e divisorie in pvc al fine di creare alcuni locali utili per l'attività svolta. (vedi planimetria modifiche colore rosso). Dette modifiche saranno da rimuovere ovvero da sanare urbanisticamente se ed in quanto possibile a cura e spese dell'acquirente.

Le rifiniture del piano terra, consistono in pavimenti in riquadri di cemento trattato al quarzo, finestrature in altezza in metallo e vetro, portone carraio ad apertura sezionale, serramenti di porte esterne e finestre in alluminio preverniciato.

Le divisorie realizzate senza autorizzazione sono in cartongesso e con box in PVC.

Si evidenzia che il soppalco ha struttura portante in pilastri e travi di metallo con pavimento in assito di legno.

I due servizi igienici sono finestrati, hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica e sono dotati di lavandino, vaso wc.

e bidet, con porte in legno e PVC.

Un locale ha controsoffitto in pannelli di poliuretano con impianto di condizionamento-pompa di calore.

L'impianto elettrico è in canalette fuori traccia.

L'impianto di riscaldamento funziona con caldaia e convettori a parete ad aria.

Le rifiniture della zona uffici piano primo (soppalcata), consistono in pavimenti in assi di legno, pareti e divisorie in PVC e vetro, serramenti di finestre in alluminio preverniciato con vetrocamera.

L'accesso agli uffici soppalcati avviene attraverso una rampa di scala con struttura metallica e gradini in legno.

Esiste impianto di condizionamento con pompa di calore e convettori a pavimento.

Tutti gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alle vigenti normative a cura e spese dell'acquirente.

L'area scoperta esclusiva risulta pavimentata con piazzali in cemento. È recintata con muretto ed inferriata in acciaio zincato e dotata di due cancelli (uno carraio uno pedonale) sul fronte strada via Traversagno.

Stato di uso e conservazione complessivi.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è buono tenuto conto della vetustà e dei recenti adeguamenti sismici.

Dati di consistenza.

Locali (mapp. 392 sub. 3) al piano terra, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 330,00.

Uffici soppalcati (mapp. 392 sub. 3), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 64,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali (mapp. 392 sub. 3) al piano terra	sup reale lorda	330,00	1,00	330,00
Uffici soppalcati (mapp. 392 sub. 3)	sup reale lorda	64,00	1,00	64,00
		394,00		394,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni simili nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione degli immobili in stima.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombenza necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino, se necessario, dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all' articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L' esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell' immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

	<i>in mq.</i>	<i>in €.</i>	<i>in €.</i>
Locali (mapp. 392 sub. 3) al piano terra	330,00	€ 600,00	€ 198 000,00
Uffici soppalcati (mapp. 392 sub. 3)	64,00	€ 650,00	€ 41 600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 239 600,00
Valore corpo			€ 239 600,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 239 600,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 239 600,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i>
A	Locali (mapp. 392 sub. 3) al piano terra Uffici soppalcati (mapp. 392 sub. 3)	394,00	€ 239 600,00	€ 239 600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 34 740,00

Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: ==

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima. ==

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8 000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima. ==

Arrotondamento -860,00 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: € 196 000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": ==

Allegati

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico, elenco subalterni,
- Planimetrie catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Visura catastale,
- Formalità presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 04/12/2024

L'Esperto alla stima
Geometra Michele Cervellati

Piena proprietà di locali destinati a ristorante siti in via Boccaleone 8, Ferrara (FE).

Lotto 009

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Ristorante al piano terra e piano primo in Ferrara via Boccaleone 8.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di FERRARA (D548) (FE):

Intestazione:

Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

foglio 385,

mapp 271 sub 17, graffata alla mapp 267 sub 23 e mapp 268 sub 15, via Boccaleone 8, piano T.-1°, z.c. 1, cat. D/8, r.c. € 6.564,00.

(Precedente descrizione catastale: foglio 385 mapp 268 sub 2 e mapp 271 sub 1)

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza e come costituite agli atti catastali.

Utilità comuni:

==.

Confini:

Via Boccaleone, ingresso vano scala fabbricato cn. 6 di via Boccaleone, ragioni di terzi per due lati, ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le seguenti difformità.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'intestazione in capo alla società Ravani Acciai S.p.A. è esatta.
- Rispetto alla scheda catastale è emersa, lieve modifica interna con la realizzazione di bussola d'ingresso con serramento metallico e vetro e chiusura di finestra interna, che non influiscono sulla rendita catastale dell'unità, salvo diversa interpretazione degli uffici competenti.

Regolarizzabile mediante: ==.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centro storico.

Area urbanistica: Centro storico – Residenziale, Commerciale, Terziaria.

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

Servizi offerti dalla zona: Molteplici.

Caratteristiche zone limitrofe: ==.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dalla società ██████████ con sede in Ferrara con contratto di locazione ad uso commerciale stipulato il 02.10.2018 registrato a Ferrara il 02.10.2018 al n. 7615 serie 3T.

La durata del contratto è prevista in anni 6 a partire 01.11.2018 con scadenza 31.10.2024, rinnovabile di altri 6 anni. Il canone annuo pattuito è differenziato per i primi tre anni e a partire dal quarto anno risulta indicato in € 36.000,00 oltre iva e oltre Istat. Causa emergenza covid il canone risulta attualmente rinegoziato tra le parti in data 01.04 2022 e fino al 01.01.2025, in € 30.000,00 annui oltre iva.

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio del Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incumbente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione ed in forza di quanto sopra precisato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

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

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di Cassa Risparmio Ferrara S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo ; Importo ipoteca: € 3.750.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; A rogito S. Maisto in data 27.12.2004 ai nn.121779/21688; **Iscritto a Ferrara in data 05.01.2005 ai nn.121/57;**

- Annotazione iscritta il 26.05.2005 al part. 2532 Restrizione beni;

- Annotazione iscritta il 04.02.2021 al part. 135 – Rinegoziazione mutuo.

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di UNICREDIT S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.650.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3443;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13180/2336 - Proroga termine finanziamento.

- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17087/2181 – Restrizione beni;

- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10086/1119 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO DI CENTO S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3445;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13182/2338 - Proroga termine finanziamento.

- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17084/2178 – Restrizione beni;

- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10087/1120 – Rinegoziazione mutuo.

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S.GIMIGNANO E SAN PROSPERO S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3446;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13183/2339 - Proroga termine finanziamento.

- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17083/2177 – Restrizione beni;

- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10088/1121 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO BOLOGNA S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 519.000,00; Importo capitale: € 346.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3447;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13184/2340 - Proroga termine finanziamento.

- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17082/2176 – Restrizione beni;

- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10089/1122 – Rinegoziazione mutuo

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo

fondario ; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3448;**

- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13185/2341 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17080/2174 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10090/1123 – Rinegoziazione mutuo

- **Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 26/07/2023 rep. 38; **trascritto a Ferrara in data 27/09/2023 ai nn. 17569/13310;**

- **Decreto di ammissione a Concordato Preventivo**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 29/02/2024 rep. 47; **trascritto a Ferrara in data 27/09/2023 ai nn. 8865/6754;**

- **Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale**, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 05/06/2024 rep. 26; **trascritto a Ferrara in data 10/07/2024 ai nn. 13054/ 9942;**

4.2.2 Pignoramenti:

==.

4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

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

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non disponibili.

Attestazione Prestazione Energetica: Classe energetica "C" come risulta dal Certificato n. 03123-046468-2014 redatto dal Geom V. Scorpio, rilasciato il 31.03.2014 e valido fino al 31.03.2024.

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Come desunto dal parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Ravenna Lettera del 15.03.2007 prot. 3439, in occasione del Restauro e risanamento conservativo dell'unità prot. 55955 del 26.06.2007 Comune di Ferrara, esiste Vincolo di tutela relativo ai mappali 267 e 268 del foglio 385 di Ferrara

denominati “Resti della Chiesa della Trinità e claustro annesso”.

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima e parte integrante della stessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: soc. RAVANI ACCIAI S.p.A. **dal 28.12.2011 attuale proprietario**, In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. A. Zecchi di Ferrara del 28.12.2011 rep. 24117/11884 trascritto a Ferrara il 13.01.2012 ai nn. 1307/1063.

Titolare/Proprietario: soc. [REDACTED] **dal 13.12.2010 al 28.12.2011**, In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. Magnani di Ferrara del 13.12.2010 rep. 42479/ 23979 trascritto a Ferrara il 23.12.2010 ai nn.23720/14261.

Titolare/Proprietario: soc. [REDACTED] **dal 16.07.2010 al 13.12.2010** In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. Magnani di Ferrara del 16.07.2010 rep. 41948/23593 trascritto a Ferrara il 27.07.2010 al part. 8834.

Titolare/Proprietario: soc. Ravani Acciai S.r.l. **dal 11.12.2007 al 16.07.2010** In forza di fusione per incorporazione e atto di mutamento ragione sociale a rogito del not. S.Maisto del 11.12.2007 rep. 124489/23494 trascritti a Ferrara il 21.12.2007 ai nn. 32518/18923 e 32519/18924.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 20.07.2004 al 11.12.2007**. In forza di atto di mutamento ragione sociale a rogito del not. S.Maisto del 20.07.2004 rep. 121286 trascritto a Ferrara il 19.08.2004 ai nn.18172/10963.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 11.02.2002 al 20.07.2004** In forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Ferrara del 11.02.2002 rep. 439 /480 trascritto a Ferrara il 20.02.2002 ai nn. 3383/2324. (I precedenti proprietari erano Masetti Gian Paolo e Amati Maria Teresa).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia: Licenza

Intestazione: [REDACTED]

Per cambio d'uso da abitazione a trattoria dei locali al piano primo del ristorante

Prot. 30125 /16018 del 14.05.1964.

Agibilità del 29.01.1975 prot. 35819/11125.

Pratica edilizia: Comunicazione opera interne (pavimenti, rivestimenti, controsoffitti)

Intestazione: [REDACTED]

Prot.27406/11225 del 11.07.1990.

Pratica edilizia: Autorizzazione edilizia per manutenzione straordinaria intonaci e tinta prospetti esterni.

Intestazione: [REDACTED]

Prot.512/87 /93 del 15.06.1993.

Pratica: DIA

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: manutenzione straordinaria impiantistica e diversa distribuzione spazi interni.

in data 26.06.2007 ai nn. di prot. 55955 / 3230/2007.

Pratica: DIA

Intestazione: [REDACTED]

Variante del 24.11.2008 ai nn. di prot. 102333/4666 per lavori di manutenzione straordinaria

Autorizzazione USL del 04.05.2007 prot. 39175

Variante USL 23.10.2008 prot. 89292

Parere Soprintendenza beni Ambientali Arichtettoni di Ravenna del 15.03.2007 prot. 3439

Comunicazione Fine lavori ai sensi art. 10 LR 31/02 comma 3 presentata da Ravani Acciai S.r.l. del 09.12.2008 prot. 107137/4845/2008.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite sono state riscontrate le seguenti difformità.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Lieve modifica interna con installazione di piccola bussola d'ingresso con serramento metallico e vetro facilmente amovibile.

Chiusura di finestra verso la veranda/corte nella cucina e lieve modifica altezza del vano tecnico nel sottotetto.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica di sanatoria edilizia ai sensi della LR.23/2004 e/o DPR 380/2001 se ed in quanto possibile ovvero ripristino dello stato autorizzato con un costo presunto di € 6.000,00. Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici comunali preposti.

Si consiglia gli acquirenti di informarsi prima dell'acquisto presso gli uffici competenti per approfondire il punto sulla posizione urbanistico edilizia degli immobili.

Saranno comunque a totale carico degli acquirenti eventuali sanatorie per difformità, rimesse in pristino e/o demolizioni anche per rispetto diritti di terzi, rispetto norme sismiche, certificazioni varie, nulla escluso.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
<p>Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.</p> <p>La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.</p> <p>L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura</p>	

edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incumbente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa

Descrizione:

Ristorante al piano terra e piano primo in Ferrara via Boccaleone 8

di cui al punto A.

Trattasi di locali destinati a ristorante siti in via Boccaleone 8 a Ferrara (FE)

Il ristorante fa parte di diversi corpi di fabbrica contigui, ubicati in pieno centro storico, in zona pedonale di pregio, a qualche decina di metri dalla piazza Municipale e dalla Cattedrale. L'unità è disposta su due piani (piano terra e primo) ed ha strutture portanti in muratura di laterizio, con solai in laterocemento ed in parte in travi di legno con copertura a falde e manto in coppi.

I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati con lattoneria di pluviali e grondaie metalliche.

L'unità dispone di piccola corte interna.

Il Ristorante (mapp. 267 sub.23 -268 sub. 15 e 271 sub. 15 graffati) è composto da:

piano terra: Sala ristorante con piccola bussola d'ingresso e nicchia montacarichi, n. 3 servizi igienici, n.2 antibagni a fianco del vano scala, locale cucina con zona lavaggio, locale cucina con zona cottura e nicchia montacarichi, dispensa, disimpegno- veranda, oltre a ripostiglio con accesso da un cortiletto esclusivo. (altezza utile ml. 3,00)

piano primo: Sala ristorante con arrivo scala, locale disimpegno laterale, antibagno e servizio igienico per il personale, due nicchie montacarichi e vano tecnico nel sottotetto. (altezza utile da ml. 2,85 a ml. 2,95. Il vano tecnico ha altezza da ml. 1,36 a ml. 2,50 circa).

Si evidenzia che il Ministero dei Beni Ambientali e Attività culturali, ritiene tutelati gli immobili segnati in catasto coi mapp. 267 -268 del foglio 385 di Ferrara.

Le rifiniture del ristorante, completamente ristrutturato con materiali di ottima qualità circa 12 anni orsono, consistono in pavimenti in piastrelle di ceramica e gres di diverse dimensioni, pareti intonacate e tinteggiate ed in parte in cartongesso, solai con controsoffitto in cartongesso ed impianto luci incassato nella sala ristorante ed in pannelli di poliuretano nella zona cucina, serramenti di porte e finestre in alluminio preverniciato con vetrocamera, così come la bussola d'ingresso e la veranda. Le porte interne sono in legno e di tipo tagliafuoco nella cucina.

La scala a due rampe, di forma "artistica", è a vista. Ha struttura in c.a con gradini in materiale lapideo.

I due antibagni e i tre servizi igienici per la clientela (donne, uomini e persone disabili) hanno pavimenti in ceramica, rivestimenti delle pareti in parte in perlinatura di legno e sono dotati di doppi lavandini, vaso wc e radiatori termoarredo.

I servizi per il personale al piano primo sono dotati di lavandino, vaso wc, bidet e piatto doccia con pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Tutti i servizi sono muniti di elettrospiratore.

L'impianto di riscaldamento e condizionamento è autonomo con convettori a soffitto-parete e macchine- caldaie poste nel vano tecnico nel sottotetto.

L'impianto elettrico e idrotermo-sanitario sono sotto traccia.

Tutti gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alle vigenti normative a cura e spese dell'acquirente.

Il cortiletto interno esclusivo risulta pavimentato con piastrelle di ceramica ed è accessibile sia dalla sala ristorante che dalla dispensa.

Il ripostiglio nel cortiletto ha pavimenti in ceramica con pareti intonacate e tinteggiate e porte metallica.

Stato di uso e conservazione complessivi.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è molto buono tenuto conto della recente ristrutturazione con materiali di ottima qualità.

Dati di consistenza.

Ristorante (mapp. 271 sub. 17) al piano terra, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 150,00.

Ristorante (mapp. 271 sub. 17) al piano primo, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 117,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ristorante (mapp. 271 sub. 17) al piano terra	sup reale lorda	150,00	1,00	150,00
Ristorante (mapp. 271 sub. 17) al piano primo	sup reale lorda	117,00	1,00	117,00
		267,00		267,00

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

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni simili nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione degli immobili in stima.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale onere per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed onere necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino, se necessario, dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed oneri derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed onere derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle

norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all' articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L' esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell' immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Ristorante (mapp. 271 sub. 17) al piano terra	150,00	€ 2 750,00	€ 412 500,00
Ristorante (mapp. 271 sub. 17) al piano primo	117,00	€ 2 500,00	€ 292 500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 705 000,00
Valore corpo			€ 705 000,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 705 000,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 705 000,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i>
-----------	-----------------	------------------------------------	--	--

A	Ristorante (mapp. 271 sub. 17) al piano terra Ristorante (mapp. 271 sub. 17) al piano primo	267,00	€ 705.000,00	€ 705.000,00
---	--	--------	--------------	--------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 104 850,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6 000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-150,00 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 594 000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Allegati

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Visura catastale,
- Formalità presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 04/12/2024

L'Esperto alla stima

Geometra Michele Cervellati

Piena proprietà di 4 edifici sovrastanti ad area con destinazione industriale/artigianale, sita in località Chiesuol del Fosso via Bologna cc.nn. 718-720 con accesso principale da via Trasvolatori Atlantici, Ferrara (FE).

Lotto 010

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Num. quattro edifici sovrastanti ad area con destinazione industriale/artigianale, sita in località Chiesuol del Fosso via Bologna cc.nn. 718-720 con accesso principale da via Trasvolatori Atlantici, Ferrara (FE).

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di FERRARA (D548) (FE):

Intestazione:

Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

foglio 224,

mapp 251, sub 1, via Bologna 718-720, piano T.-1°, z.c. 2, cat. A/3 classe 3, consistenza vani 7,5, superficie totale catastale 127 mq, r.c. € 929,62.

mapp 251, sub 2, via Bologna 718-720, piano T.-1°, z.c. 2, cat. A/3 classe 3, consistenza vani 6,5, superficie totale catastale 134 mq, r.c. € 805,67.

mapp 251, sub 3, via Bologna 718-720, piano T., z.c. 2, cat. C/2 classe 1, consistenza mq. 208, superficie catastale totale 230 mq, r.c. € 386,72.

mapp 251, sub 4, via Bologna 718-720, piano T., z.c.2, cat. C/2 classe 4, consistenza mq. 43, superficie catastale totale 52 mq, r.c. € 133,25.

mapp 251, sub 5, via Bologna 718-720, piano T.-1°, z.c. 2, cat. C/2 classe 2, consistenza mq. 161, superficie catastale totale 181 mq, r.c. € 357,54.

mapp 251, sub 6, via Bologna 718-720, piano T., z.c. 2, cat. C/2 classe 4, consistenza mq. 52, superficie catastale totale 60 mq, r.c. € 161,13.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza e come costituite agli atti catastali.

Utilità comuni:

particella 251 sub. 7 : BCNC - Corte comune ai sub. 1-2-3-4-5-6.

particella 251 sub. 8 : BCNC - Portico comune ai subb. 1-2.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di FERRARA (D548) (FE):

Intestazione:

**Ravani Acciai S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. 01128020383,
per la quota di 1/1 della piena proprietà.**

foglio 224,

mapp 253 superficie mq. 4976, Frutteto, classe 1, RD. € 121,94, RA. € 51,40.

mapp 251 - Ente Urbano - superficie mq. 6051.

Confini:

Via Bologna, via Trasvolatori Atlantici per due lati, mapp. 247, ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le seguenti difformità.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'intestazione in capo alla società Ravani Acciai S.p.A. è esatta.
- Le planimetrie dei due appartamenti non sono corrette atteso che attualmente risultano n. 3 unità immobiliari (uffici piano terra, uffici piano terra e primo, locale tecnologico)
- Le planimetrie dei 4 magazzini, che sono da demolire, presentano lievi difformità nella distribuzione delle bucatore interne e dei vani interni.
- La qualità a "frutteto" del mapp. 253 nel catasto terreni, non è corretta.

Regolarizzabile mediante:

Presentazione di pratiche Doc.f.a al catasto fabbricati con una spesa presunta a carico dell'acquirente di totali € 2.000,00. (vedi anche successivo capitolo 7.1)

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Zona produttiva di Chiesuol del Fosso.

Area urbanistica: Zona industriale -artigianale- commerciale.

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

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: ==.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero e nella disponibilità della proprietà.

Non sono stati reperiti contratti di locazione.

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio del Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico

dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione ed in forza di quanto sopra precisato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

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

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione edilizia a rogito del Not. F. Cristofori del 15.12.2010 rep. 71105/18436
Trascritto a Ferrara il 05.01.2011 ai nn. 254/156 a favore del Comune di Ferrara e
contro [REDACTED]

Tale convenzione è relativa a patti e obblighi per un Piano Particolareggiato di iniziativa Privata (Pg. 58168/09 Comune Ferrara convenzionato il 15.12.2010) inerente l'edificazione di un fabbricato a fini industriali sull'area in stima, nel cambio d'uso degli edifici residenziali esistenti, nella demolizione dei magazzini, nell'esecuzione di parcheggi, verde ecc.

Nella sostanza dal piano approvato, risulta che sull'area mapp. 251 e 253, per una superficie territoriale di mq. 11027, era prevista la costruzione di un capannone industriale di massimo mq.3840 di superficie utile lorda. Era prevista inoltre una superficie lorda massima degli edifici esistenti di mq. 348, erano previsti parcheggi di mq. 781, verde pubblico da cedere pari a mq. 508, area per ampliamento cassa espansione esistente da cedere di mq.397 e area per nuova cassa di espansione da asservire ad uso pubblico di mq. 819.

La durata prevista in anni 10 risulta prorogata (con provvedimenti causa Terremoto 2012, emergenza Covid, Guerra in Ucraina) con scadenza 15.12.2027.

Da interrogazione degli strumenti urbanistici comunali i terreni di cui al foglio 224 mapp. 251 e 253 risultano inquadrati come segue.

Foglio 224 mapp. 251

Densità edilizia RUE:

Sistema insediativo della produzione - nta art. 102-2 (parte),

Aree di mitigazione e compensazione ambientale – nta art. 102-4.2 (parte),

Aree per infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi – nta art. 102-4.1 (parte).

Piani Urbanistici vigenti:

Piano particolareggiato di iniziativa privata, Approvato con PG 58168/09 il 12/06/2007, Convenzionato il 15/12/2010.

Foglio 224 mapp. 253

Densità edilizia RUE:

Sistema insediativo della produzione - nta art. 102-2 (parte),
Aree di mitigazione e compensazione ambientale – nta art. 102-4.2 (parte).
Piani Urbanistici vigenti:
Piano particolareggiato di iniziativa privata, Approvato con PG 58168/09 il 12/06/2007,
Convenzionato il 15/12/2010.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

Servitù attiva di passaggio per accedere alla via Bologna (già SS Poretana) costituita con atto F. Cristofori del 04.04.1995 rep. 35340/6757 trascritto il 02.05.1995 part. 4287 gravante sui mappali 207-208-209 del foglio 224.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di Cassa Risparmio di Cento S.p.a. contro RAVANI ACCIAI S.r.l.; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 600.000,00; A rogito di not.F. Cristofori in data 12.07.2006 ai nn.66393/15091; **Iscritto a Ferrara in data 14.07.2006 ai nn.19049/4009;**
- Annotazione iscritta il 09.02.2021 ai nn.1982/189 – Rinegoiazione mutuo.

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di UNICREDIT S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.650.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3443;**
- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13180/2336 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17087/2181 – Restrizione beni.
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10086/1119 – Rinegoiazione mutuo.

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO DI CENTO S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3445;**
- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13182/2338 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17084/2178 – Restrizione beni;
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10087/1120 – Rinegoiazione mutuo.

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di [REDACTED] contro RAVANI ACCIAI di Ravani Sauro e C.SAS; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di not.Zecchi A. in data 27.10.2011 ai nn.23965/11791; **Iscritto a Ferrara in data 04.11.2011 ai nn. 18729/3446;**
- Annotazione iscritta il 01.08.2016 nn. 13183/2339 - Proroga termine finanziamento.
- Annotazione iscritta il 10.10.2019 ai nn. 17083/2177 – Restrizione beni.
- Annotazione iscritta il 08.06.2021 ai nn. 10088/1121 – Rinegoiazione mutuo.

- **Ipoteca volontaria** annotata; A favore di CASSA RISPARMIO BOLOGNA S.p.a. contro

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.
Indice di prestazione energetica: Non disponibile.
Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima e parte integrante della stessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: soc. RAVANI ACCIAI S.p.A. dal **28.12.2011 attuale proprietario**, In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. A. Zecchi di Ferrara del 28.12.2011 rep. 24117/11884 trascritto a Ferrara il 13.01.2012 ai nn. 1307/1063.

Titolare/Proprietario: soc. [REDACTED] dal **13.12.2010 al 28.12.2011**, In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. Magnani di Ferrara del 13.12.2010 rep. 42479/ 23979 trascritto a Ferrara il 23.12.2010 ai nn.23720/14261.

Titolare/Proprietario: soc. [REDACTED] dal **16.07.2010 al 13.12.2010** In forza di atto di mutamento di ragione sociale a rogito not. Magnani di Ferrara del 16.07.2010 rep. 41948/23593 trascritto a Ferrara il 27.07.2010 al part. 8834.

Titolare/Proprietario: soc. Ravani Acciai S.r.l. dal **11.12.2007 al 16.07.2010** In forza di atto di fusione per incorporazione e di atto di mutamento ragione sociale a rogito del not. S.Maisto del 11.12.2007 rep. 124489/23494 trascritti a Ferrara il 21.12.2007 rispettivamente ai nn. 32518/18923 e 32519/18924.

Titolare/Proprietario: Ravani Acciai S.r.l. dal **15.06.2006 al 11.12.2007** In forza di rogito del not. F. Cristofori del 15.06.2006 rep. 66287/15015 trascritto a Ferrara il 05.07.2006 ai nn. 17693/10786 (vedi allegato)

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **07.02.1980 al 15.06.2006**. In forza di rogito del not. A. Magnani del 07.02.1980 rep. 971/471 trascritto a Ferrara il 23.02.1980 part. 2180.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica: Permesso costruzione
Intestazione [REDACTED]
Per costruzione casa colonica, stalla fienile proservizi
del 12.08.1957 prot. 13595/12028
Abitabilità del 11.01.1958 prot. 39328.

Pratica: Comunicazione Opere interne art. 26 L.47/85
Intestazione [REDACTED]
Per demolizione e costruzione tramezzi
del 30.05.1995 prot. 14452/6879/95

Pratica: DIA
Intestazione [REDACTED]
Per manutenzione straordinaria tetto
del 10.05.1995 prot. 20375/9308/95

Pratica: C.E.

Intestazione: [REDACTED]

Per ristrutturazione con ampliamento per ricavare due abitazioni e cambio d'uso da rurale a civile rilasciata 20.03.1998 prot. 16368/7677/96.

Attestazione Comune Abitabilità con lettera del 12.04.1999 prot. 39322/4427/98.

Pratica: Concessione edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Ampliamento con costruzione di porticato.

Rilascio in data 20.07.2000 ai nn. di prot. 13138/1602.

Certificato di conformità edilizia e agibilità del 08.06.2001 prot 9276/1116/01.

Pratica: DIA

Intestazione: Ravani Acciai S.r.l.

Per lavori: Interventi di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso da residenza ad uffici ecc.

Presentata in data 08.01.2009 ai nn. di prot. 610/23.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite sono state riscontrate le seguenti difformità.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'edificazione originaria degli edifici già rurali, è avvenuta ante 1967.

Risulta la mancata chiusura della DIA del 08.01.2009 prot. 610/23 per ristrutturazione edilizia e cambio d'uso, nonché l'assenza del Certificato di conformità edilizia e agibilità per gli uffici e vano tecnologico nella palazzina. La chiusura a veranda del portico è abusiva.

Relativamente ai diversi magazzini, essendo prevista la loro demolizione nel Piano particolareggiato vigente, per essi allo stato attuale, non si procede alla loro verifica sulla conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante:

Pratica di sanatoria edilizia ai sensi della LR. 23/2004 e DPR 380/01, presentazione pratica conformità edilizia agibilità, e/o ripristino a portico della veranda, con costi presunti a carico dell'acquirente pari ad € 7.000.00 comprensivi di spese per aggiornamento catastale.

Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici comunali preposti.

Si consiglia gli acquirenti di informarsi prima dell'acquisto presso gli uffici competenti per approfondire il punto sulla posizione urbanistico edilizia degli immobili.

Saranno comunque a totale carico degli acquirenti eventuali sanatorie per difformità, richieste e ultimazione pratiche, rimesse in pristino e/o demolizioni anche per rispetto diritti di terzi, rispetto norme sismiche, certificazioni varie, nulla escluso.

Per quanto riguarda profilo urbanistico/edilizio comunque si precisa che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri e gli incombeni derivanti dal preciso e puntuale rispetto di tutto quanto indicato nella convenzione edilizia citata che è da intendersi cogente per l'utilizzo della detta area e dei fabbricati sovrastanti (sia quelli da demolire che quelli da recuperare).

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Il terreno in parola attualmente ha la seguente destinazione urbanistica salvo adozioni dei più aggiornati strumenti urbanistici in corso di approvazione,
Foglio: 224 Mappale: 251

Rapporti di copertura e di verde

- Sistema insediativo della produzione – nta Art.100-2 RUE (in parte)
- Aree di mitigazione e compensazione ambientale – nta Art.100-4.3 RUE (in parte)
- Aree per attrezzature e spazi collettivi – nta Art.100-4.2 RUE (in parte)
- Altezze degli edifici
- Sistema insediativo della produzione – nta Art.101-2 (in parte)
- Aree di mitigazione e compensazione ambientale – nta Art.101-4.2 (in parte)
- Aree per infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi – nta Art.101-4.1 (in parte)
- Altezze degli edifici: Aeroporto di progetto
- Rispetto infrastrutture – Aeroporto – Art.119.3 NTA RUE (in parte)
- Densità edilizia
- Sistema insediativo della produzione – nta Art.102-2 (in parte)
- Aree di mitigazione e compensazione ambientale – nta Art.102-4.2 (in parte)
- Aree per infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi – nta Art.102-4.1 (in parte)
- Destinazioni d'uso
- Aree produttive – nta. Art 105-2.3 RUE (in parte)
- Aree di mitigazione e compensazione ambientale – Art.105-4.4 NTA RUE (in parte)
- Attrezzature e spazi collettivi – Art.105-4.3 NTA RUE (in parte)
- Beni culturali e ambientali: Dossi fluviali
- Art. 107-1.1- NTA RUE (interessato)
- Beni culturali e ambientali: Idrografica storica
- Altri canali storici – Art.107-2.3.7 NTA RUE (interessato)
- Regole per le trasformazioni: Aree verdi di laminazione
- Progetto urbanistico – Aree verdi per la laminazione delle acque meteoriche – Art.120-7 RUE (interessato)
- Regole per le trasformazioni: Canali di bonifica
- Vincoli idraulici e idrogeologici – Canali di bonifica – Art.118.8 RUE (interessato)
- Regole per le trasformazioni: Fasce di rispetto strade A, B, C, D
- Rispetto infrastrutture – fasce di rispetto strade – Art.119.1 RUE (interessato)
- Regole per le trasformazioni: Paleoalvei
- Vicoli idrogeologici – Paleoalvei – Art. 118.5 RUE (interessato)
- Regole per le trasformazioni: Verde pubblico
- Progetto urbanistico – Verde pubblico da densificare – Art.120.6 RUE; Art.18 POC 1 (interessato)
- Monetizzazione delle dotazioni territoriali
- Classe monetizzazione: 3; Art.88 NTA RUE (in toto)
- Piani urbanistici attuativi vigenti
- Piano particolareggiato di iniziativa privata PG 58168/09. Convenzionato il 15/12/2010 (in toto)
- PSC – Sistemi
- Sistema insediativo della produzione subsistema città dell'auto – Art.13 NTA PSC (in toto)
- PSC – Ambiti
- Ambiti consolidati specializzati per attività produttive Art.14.5 nta PSC (in toto)

PSC – Territori

Territorio urbanizzato Art.14 PSC; Art.28 L.R. 20/00 (in toto)

CLAC-Classe acustica

Classe acustica 5-stato di fatto. Art.3-4-5-9 nta Clac (in parte)

Classe acustica 4-stato di fatto. Art.3-4-5-9 nta Clac (in parte)

CLAC-Fasce di pertinenza delle infrastrutture esistenti

Limiti: 70dB/60dB – Art.6 Nta Clac (in toto)

Foglio: 224 Mappale: 253

Rapporti di copertura e di verde

Aree di mitigazione e compensazione ambientale – nta Art.100-4.3 RUE (in parte)

Sistema insediativo della produzione – nta Art.100-2 RUE (in parte)

Altezze degli edifici

Aree di mitigazione e compensazione ambientale – nta Art.101-4.2 (in parte)

Sistema insediativo della produzione – nta Art.101-2 (in parte)

Altezze degli edifici: Aeroporto di progetto

Rispetto infrastrutture – Aeroporto – Art.119.3 NTA RUE (in parte)

Densità edilizia

Aree di mitigazione e compensazione ambientale – nta Art.102-4.2 (in parte)

Sistema insediativo della produzione – nta Art.102-2 (in parte)

Destinazioni d'uso

Aree di mitigazione e compensazione ambientale – Art.105-4.4 NTA RUE (in parte)

Aree produttive – nta. Art 105-2.3 RUE (in parte)

Beni culturali e ambientali: Dossi fluviali

Art. 107-1.1- NTA RUE (interessato)

Regole per le trasformazioni: Aree verdi di laminazione

Progetto urbanistico – Aree verdi per la laminazione delle acque meteoriche – Art.120.7 RUE (interessato)

Regole per le trasformazioni: Fasce di rispetto strade A, B, C, D

Rispetto infrastrutture – fasce di rispetto strade – Art.119.1 RUE (interessato)

Regole per le trasformazioni: Paleoalvei

Vicoli idrogeologici – Paleoalvei – Art. 118.5 RUE (interessato)

Monetizzazione delle dotazioni territoriali

Classe monetizzazione: 3; Art.88 NTA RUE (in toto)

Piani urbanistici attuativi vigenti

Piano particolareggiato di iniziativa privata PG 58168/09. Convenzionato il 15/12/2010 (in toto)

PSC – Sistemi

Sistema insediativo della produzione subsistema città dell'auto – Art.13 NTA PSC (in toto)

PSC – Ambiti

Ambiti consolidati specializzati per attività produttive Art.14.5 nta PSC (in toto)

PSC – Territori

Territorio urbanizzato Art.14 PSC; Art.28 L.R. 20/00 (in toto)

CLAC-Classe acustica

Classe acustica 5-stato di fatto. Art.3-4-5-9 nta Clac (in parte)

CLAC-Fasce di pertinenza delle infrastrutture esistenti

Limiti: 70dB/60dB – Art.6 Nta Clac (interessato)

Limiti: 65dB/55dB – Art.6 Nta Clac (interessato)Risulta tra l'altro che i mappali 251 e 253 del foglio 224 di Ferrara nel RUE sono classificati nei Rapporti di copertura e di Verde, parte in "Sistema insediativo della Produzione" art. 100-2 NTA e parte in Aree di Mitigazione art. 100-4-3 NTA ecc.

Risulta inoltre indicato nel punto "Piani Urbanistici attuativi vigenti", il Piano Particolareggiato di Iniziativa privata PG. 58168/09 convenzionato il 15.12.2010 sopramenzionato.

È in corso di approvazione il nuovo strumento urbanistico ed il Certificato di Destinazione Urbanistica

verrà richiesto ad esito dell'approvazione dello stesso.

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa

Descrizione:

Num. quattro edifici sovrastanti ad area con destinazione industriale/artigianale, sita in località Chiesuol del Fosso via Bologna cc.nn. 718-720 con accesso principale da via Trasvolatori Atlantici, Ferrara (FE)

di cui al punto A.

Trattasi di 4 edifici sovrastanti ad area con destinazione industriale/artigianale, sita in località Chiesuol del Fosso via Bologna cc.nn. 718-720 con accesso principale da via Trasvolatori Atlantici a Ferrara (FE).

Gli edifici attualmente esistenti sono costituiti da una palazzina destinata ad uffici ed un locale tecnologico (ancora censita in catasto in due unità residenziali con un proservizio) e da n. 2 edifici comprendenti diversi magazzini.

Il tutto posto in posizione di pregio frontistante la via Bologna, la via Trasvolatori Atlantici e nelle immediate vicinanze del casello autostradale A/13 Ferrara sud.

L'area scoperta e di sedime di cui si discute, ha una superficie catastale complessiva di mq.11.027 e per essa risulta approvato e convenzionato nel 2010 con il Comune di Ferrara, un Piano Particolareggiato di iniziativa privata a fini di una edificazione industriale.

In particolare il Piano convenzionato col Comune, con scadenza prorogata a fine anno 2027, prevede l'edificazione di un fabbricato industriale di massimo mq. 3805 di superficie utile lorda sul retro dell'area e il cambio d'uso del fabbricato residenziale esistente ad attività connesse con attività industriale-artigianale o attrezzature tecnologiche. Il piano prevede inoltre la completa demolizione di n. 2 edifici destinati a magazzini e la parziale demolizione /ristrutturazione del proservizio da adibire a locali accessori per attività produttiva, con realizzazione di un area a parcheggio pubblico di mq. 718 ed area a verde pubblico per mq. 508 che dovranno essere cedute al Comune di Ferrara, e la realizzazione di cassa di espansione di mq. 1216 in ampliamento a quella esistente.

La viabilità di progetto è collegata a quella già esistente sul posto (via Trasvolatori Atlantici) per cui non devono essere eseguite opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, illuminazione ecc.).

Attualmente le opere previste dallo strumento urbanistico citato, risultano solo in minima parte eseguite con il cambio d'uso ad ufficio della palazzina residenziale e parte di un proservizio.

Nessun fabbricato industriale risulta costruito sull'area in parola.

In particolare sul posto esiste:

- un'area ancora da edificare a fini industriali accessibile da via Trasvolatori Atlantici, sistemata a verde;
- palazzina ora uffici (già due abitazioni);
- edificio con ampio magazzino (da demolire);
- edificio comprendente n.3 magazzini (da demolire);
- magazzino (già proservizio di un' originaria abitazione).

La palazzina uffici, è di due piani fuori terra, prospiciente la via Bologna e comprende due unità immobiliari destinate ad uffici, oltre ad altra unità destinata a vano tecnologico:

L'intero edificio risulta ancora accatastato come due unità residenziali (mapp. 251 sub. 1 e 2)

Esso attualmente è libero da persone e cose e risulta composto da:

1) Ufficio (commercio all'ingrosso) costituito da:

piano terra : veranda e ingresso- vano scale (altezza 3,40 – 2,70)

piano primo: n. 5 locali ufficio, disimpegno, antibagno, bagno e balcone. Altezza utile ml. 3,20

2) Ufficio (artigianato di servizio) costituito da:

piano terra : veranda, ingresso, ufficio, disimpegno, bagno e ripostiglio. Altezza utile ml. 3,40 -2,70

3) Vano tecnologico (attrezzature tecnologiche) costituito da:

piano terra : Unico locale con accesso dall'area comune. Altezza utile 3,40.

Le strutture portanti della palazzina sono in muratura di mattoni e laterocemento con tetto a falde in laterizio.

I prospetti sono in parte in muratura a vista e in parte rivestite con materiale lapideo. La lattoneria è metallica.

L'edificazione è ante 1967 con ammodernamenti negli anni successivi (anno 2000 circa).

Le rifiniture della palazzina sono in pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno, finestre in legno con vetro camera e doppio serramento in alluminio anodizzato, bagni con normali apparecchi sanitari (lavandino, vaso wc, bidet, doccia), scala in c.a., gradini in marmo, impianto elettrico sotto traccia, impianto di riscaldamento autonomo per ogni unità ad ufficio con n.1 caldaia a metano ciascuna e radiatori in ghisa. Esistono macchine esterne e split per impianto di condizionamento.

Gli impianti devono essere verificati per adeguamento alle norme vigenti.

La veranda sul retro ha struttura in legno con guaina impermeabilizzante. È pavimentata in ceramica con muretto perimetrale in laterizio e chiusa con serramenti in alluminio anodizzato. Risulta attualmente divisa in due porzioni con n. 2 accessi autonomi per ciascun ufficio.

Il locale tecnologico di unico vano, è pavimentato in ceramica, con pareti intonacate e tinteggiate, porta ingresso metallica e finestra in legno e tapparella in pvc.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale della palazzina è normale. Al piano terra tuttavia, sono risultate evidenti in alcune divisorie interne in cartongesso macchie di umidità, causa inutilizzo da anni.

Si evidenzia che la palazzina (già residenziale), è stata oggetto di cambio d'uso come previsto nel piano particolareggiato.

Il magazzino a nord della palazzina, risulta modificato nel 2008 ed è composto di due piccoli locali. (H.3,17 -4.10)

Ha struttura in laterocemento tetto in marsigliesi, portone in legno finestre in pvc, pavimenti in cemento Ed è privo di impianti.

Il magazzino mapp.251 sub.3 è composto da unico ampio locale con piccolo ripostiglio costruito ante 1967.

Nel Piano Particolareggiato viene prevista la sua demolizione.

Si tratta di edificio in pianta rettangolare di mq. 225 circa con altezza da ml. 6,35 a ml.8,20.

Ha struttura in muratura di mattoni e laterocemento con tetto a due falde in tegole marsigliesi.

La pavimentazione è in cemento, i due portoni d'accesso sono in legno ed è praticamente privo di impianti.

Lo stato di manutenzione è scadente attesa la vetustà.

I magazzini mapp.251 sub. 4-5-6 sono compresi in unico edificio costruito ante 1967.

Nel Piano Particolareggiato viene prevista la loro demolizione.

Attualmente sono composti da:

Magazzino Sub. 4: unico locale al PT. con altezza ml. 2,85;

Magazzino sub. 5: piano terra: locale con disimpegno e wc.. piano primo: unico locale con accesso da scala legno.

Magazzino sub. 6: Unico locale con altezza da ml. 6,20 a ml. 7,80.

L'intero edificio comprendente i citati subalterni ha pianta rettangolare ed ha superficie di mq. 170.

Ha struttura in muratura di mattoni e laterocemento con tetto a due falde in tegole marsigliesi.

La pavimentazione è in cemento, i portoni d'accesso sono in legno ed è privo di impianti.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è scadente causa vetustà.

Stato di uso e conservazione complessivi.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è scadente causa vetustà.

Dati di consistenza.

Volumetria produttiva realizzabile come da Piano Particolareggiato, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 3 800,00.

Uffici preesistenti (mapp. 251 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6) al piano terra e primo, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 295,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Volumetria produttiva realizzabile come da Piano Particolareggiato	sup reale lorda	3 800,00	1,00	3 800,00
Uffici preesistenti (mapp. 251 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6) al piano terra e primo	sup reale lorda	295,00	1,00	295,00
		4 095,00		4 095,00

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

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni simili nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione degli immobili in stima.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale onere per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed onere necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino, se necessario, dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed oneri derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed onere derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da

intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all' articolo 2922 del Codice Civile.

Per il valore da applicare alla potenziale volumetria che esprime il lotto si prendono a riferimento i valori del Comune di Ferrara "Valori delle aree edificabili a fini IMU" che prevedono per le Aree di riqualificazione e/o nuova urbanizzazione produttiva e per la realizzazione di servizi, con POC intervento edilizio diretto, che sono stati poi rapportati all'effettivo valore della potenziale capacità edificatoria da moltiplicare per mq di S.U (Superficie Utile) di capacità edificatoria produttiva.

Tenuto conto di quanto sopra esposto si ritiene congruo € 90,00 per mq. di superficie utile edificabile produttiva, dedotta dal piano particolareggiato vigente.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L' esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell' immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>

Volumetria produttiva realizzabile come da Piano Particolareggiato	3 800,00	€ 90,00	€ 342 000,00
Uffici preesistenti (mapp. 251 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6) al piano terra e primo	295,00	€ 950,00	€ 280 250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 622 250,00
Valore corpo			€ 622 250,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 622 250,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 622 250,00

ID	Immobilie	Superficie Lorda in mq.	Valore intero medio ponderale in €.	Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.
A	Volumetria produttiva realizzabile come da Piano Particolareggiato Uffici preesistenti (mapp. 251 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6) al piano terra e primo	4 095,00	€ 622 250,00	€ 622 250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 92 287,50
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7 000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-6 962,50 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 523 000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Allegati

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Visura catastale,
- Formalità presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 04/12/2024

L'Esperto alla stima
Geometra Michele Cervellati