

**Tribunale di Ferrara**  
**SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI**

**Liquidazione Giudiziale Al Vecchio Mulino** [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **2/2024**

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

Curatore: **Dott.ssa Giulia Gottardi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - 002 - 003 - 004 -**  
**005**

**Esperto alla stima:** Ingegnere Marco Rubin  
**Codice fiscale:** RBNMRC69D16A944C  
**Studio in:** Via Cortev ecchia 3 - 44121 Ferrara  
**Telefono:** 0532 804018  
**Fax:** 02 87181856  
**Email:** studiorubin@studiorubin.eu  
**Pec:** marco.rubin@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Ristorante e locanda con abitazione, siti in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.245

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Ristorante

**Dati Catastali:** Al Vecchio Mulino dei [REDACTED] con sede in Ferrara (FE), C.F. [REDACTED] proprietario; Al Vecchio Mulino dei [REDACTED] con sede in Ferrara [REDACTED], proprietà per 125/1000; foglio 128, mapp. 806, sub. 3, zona cens. 2, cat. D/2, Rendita € 375,98.

**Dati Catastali:** Al Vecchio Mulino dei F.lli Trantini L. e D. S.n.c. con sede in Ferrara (FE), C.F. [REDACTED], proprietà; foglio 128, mapp. 258, sub. 5 graffato con il mapp. 255, sub. 9, zona cens. 2, cat. D/2, Rendita € 11.807,24.

**Dati Catastali:** [REDACTED] proprietà per 1000/1000; foglio 128, mapp. 802, qualità Seminativo arboreo, cl. 3, superficie 995,00 mq, R.D. € 7,25, R.A. € 4,88.

**Corpo:** B - Locanda

**Dati Catastali:** Al Vecchio Mulino dei [REDACTED] .F. [REDACTED], proprietà; foglio 128, mapp. 255, sub. 10, zona cens. 2, cat. A/3, cl. 2, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 36,00 mq (Totale escluse aree scoperte 36,00 mq), Rendita € 264,68; foglio 128, mapp. 255, sub. 11, zona cens. 2, cat. A/3, cl. 2, consistenza 2 vani, sup. catastale 37,00 mq (Totale escluse aree scoperte 37,00 mq), Rendita € 211,75; foglio 128, mapp. 255, sub. 12, zona cens. 2, cat. A/3, cl. 2, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 33,00 mq (Totale escluse aree scoperte 33,00 mq), Rendita € 264,68; foglio 128, mapp. 255, sub. 13, zona cens. 2, cat. A/3, cl. 2, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 50,00 mq (Totale escluse aree scoperte 47,00 mq), Rendita € 264,68; foglio 128, mapp. 255, sub. 14, zona cens. 2, cat. A/10, cl. 1, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 31,00 mq, Rendita € 826,33.

**Corpo:** C - Appartamento

**Dati Catastali:** Al Vecchio Mulino dei [REDACTED] proprietà 1/1; foglio 128, mapp. 255, sub. 5, zona cens. 2, cat. A/3, cl. 2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 93,00 mq (Totale escluse aree scoperte 91,00 mq), Rendita € 582,31.

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.243

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Abitazione

**Dati Catastali:** Al Vecchio Mulino dei [REDACTED] proprietà 1/1; foglio 128, mapp. 255, sub. 8, zona cens. 2, cat. A/2, cl. 2, consistenza 7 vani, sup. catastale 174,00 mq, Rendita € 939,95.

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via Zola n.4

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Abitazione

**Dati Catastali:** Al Vecchio Mulino dei F.lli Trantini L. e D. S.n.c. [REDACTED] proprietà 1/1; foglio 128, mapp. 255, sub. 16, zona cens. 2, cat. A/2, cl. 2, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 159,00 mq, Rendita € 872,81.

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.241

**Lotto:** 004

**Corpo:** A - Abitazione

**Dati Catastali:** Al Vecchio Mulino dei [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà 1/1; foglio 128, mapp. 255, sub. 17, zona cens. 2, cat. A/2, cl. 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 138,00 mq, Rendita € 805,67.

**Bene:** Abitazione con deposito, siti in Ferrara (FE), Località Porotto, Via Zola n.4/A-B-C

**Lotto:** 005

**Corpo:** A - Abitazione con deposito

**Dati Catastali:** Al Vecchio Mulino dei [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà 1/1; foglio 128, mapp. 254, sub. 4, zona cens. 2, cat. A/4, cl. 3, consistenza 1,5 vani, sup. catastale 46,00 mq (Totale escluse aree scoperte 46,00 mq), Rendita € 81,34; foglio 128, mapp. 254, sub. 5, zona cens. 2, cat. C/2, cl. 3, consistenza 51,00 mq, sup. catastale 60,00 mq, Rendita € 134,33; foglio 128, mapp. 254, sub. 6, zona cens. 2, cat. A/4, cl. 3, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 52,00 mq, Rendita € 135,57.

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Ristorante e locanda con abitazione, s [REDACTED]

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Ristorante

**Possesso:** Libero da persone, occupato da cose.

**Corpo:** B - Locanda

**Possesso:** Libero da persone, occupato da cose.

**Corpo:** C - Appartamento

**Possesso:** Libero da persone, occupato da cose. Su tale immobile risulta essere stato registrato un contratto di locazione ad uso abitativo del 22/05/2019, registrato il 24/05/2019 al n. 4610, serie 3T, scaduto il 21/05/2023 e non rinnovato.

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.243

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Abitazione

**Possesso:** Occupato dal [REDACTED] e dai suoi familiari.

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via Zola n.4

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Abitazione

**Possesso:** Libero da persone, occupato da cose. Su tale immobile risulta essere stato registrato un contratto di locazione ad uso abitativo del 30/01/2020, registrato il 03/02/2020 al n. 1044, serie 3T, scaduto il 31/01/2022 e non rinnovato.

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.241

**Lotto:** 004

**Corpo:** A - Abitazione

**Possesso:** Libero da persone, occupato da cose. Su tale immobile risulta essere stato registrato un contratto di locazione ad uso abitativo del 30/01/2020, registrato il 03/02/2020 al n. 1038, serie 3T, scaduto il 31/01/2022 e non rinnovato.

**Bene:** Abitazione con deposito, siti in Ferrara (FE), Località Porotto, Via Zola n.4/A-B-C

**Lotto:** 005

**Corpo:** A - Abitazione con deposito

**Possesso:** Libero da persone, occupato da cose.

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

**Bene:** Ristorante e locanda con abitazione, siti in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.245

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Ristorante

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

**Corpo:** B - Locanda

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

**Corpo:** C - Appartamento

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

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.243

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Abitazione

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

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via Zola n.4

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Abitazione

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

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.241

**Lotto:** 004

**Corpo:** A - Abitazione

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

**Bene:** Abitazione con deposito, siti in Ferrara (FE), Località Porotto, Via Zola n.4/A-B-C

**Lotto:** 005

**Corpo:** A - Abitazione con deposito

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

#### 4. Creditori iscritti

**Bene:** Ristorante e locanda con abitazione, siti in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.245

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Ristorante

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A., Agenzia delle Entrate - Riscossione, Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale Al Vecchio Mulino dei F.lli Trantini e D. L. e D. S.n.c. [REDACTED]

**Corpo:** B - Locanda

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A., Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale Al Vecchio Mulino dei [REDACTED]

**Corpo:** C - Appartamento

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A., Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale Al Vecchio Mulino dei [REDACTED]

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.243

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Abitazione

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A., Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale Al Vecchio Mulino dei [REDACTED]

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via Zola n.4

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Abitazione

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A., Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale Al Vecchio Mulino dei [REDACTED]

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.241

**Lotto:** 004

**Corpo:** A - Abitazione

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A., Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale Al Vecchio Mulino dei [REDACTED]

**Bene:** Abitazione con deposito, siti in Ferrara (FE), Località Porotto, Via Zola n.4/A-B-C

**Lotto:** 005

**Corpo:** A - Abitazione con deposito

**Creditori Iscritti:** Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale Al Vecchio Mulino dei F.lli Trantini L. e D. S.n.c.

## 5. Comproprietari

**Bene:** Ristorante e locanda con abitazione, siti in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.245

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Ristorante

**Comproprietari:** Nessuno.

**Corpo:** B - Locanda

**Comproprietari:** Nessuno.

**Corpo:** C - Appartamento

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.243

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Abitazione

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via Zola n.4

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Abitazione

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.241

**Lotto:** 004

**Corpo:** A - Abitazione

**Comproprietari:** Nessuno.

**Bene:** Abitazione con deposito, siti in Ferrara (FE), Località Porotto, Via Zola n.4/A-B-C

**Lotto:** 005

**Corpo:** A - Abitazione con deposito

**Comproprietari:** Nessuno.

## 6. Misure penali

**Bene:** Ristorante e locanda con abitazione, siti in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.245

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Ristorante

**Misure penali:** non rilevabili.

**Corpo:** B - Locanda

**Misure penali:** non rilevabili.

**Corpo:** C - Appartamento  
**Misure penali:** non rilevabili.

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.243

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Abitazione  
**Misure penali:** non rilevabili.

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via Zola n.4

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Abitazione  
**Misure penali:** non rilevabili.

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.241

**Lotto:** 004

**Corpo:** A - Abitazione  
**Misure penali:** non rilevabili.

**Bene:** Abitazione con deposito, siti in Ferrara (FE), Località Porotto, Via Zola n.4/A-B-C

**Lotto:** 005

**Corpo:** A - Abitazione con deposito  
**Misure penali:** non rilevabili.

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Ristorante e locanda con abitazione, siti in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.245

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Ristorante  
**Continuità delle trascrizioni:** No.

**Corpo:** B - Locanda  
**Continuità delle trascrizioni:** Si.

**Corpo:** C - Appartamento  
**Continuità delle trascrizioni:** Si.

**Bene:** Abitazione, sito in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.243

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Abitazione  
**Continuità delle trascrizioni:** Si.

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via Zola n.4

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** Si.

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.241

**Lotto:** 004

**Corpo:** A - Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** Si.

**Bene:** Abitazione con deposito, siti in Ferrara (FE), Località Porotto, Via Zola n.4/A-B-C

**Lotto:** 005

**Corpo:** A - Abitazione con deposito

**Continuità delle trascrizioni:** Si.

## 8. Prezzo

**Bene:** Ristorante e locanda con abitazione, siti in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.245

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Ristorante

**Prezzo dell'intero:** € 122.000,00

**Corpo:** B - Locanda

**Prezzo dell'intero:** € 100.000,00

**Corpo:** C - Appartamento

**Prezzo dell'intero:** € 40.000,00

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.243

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Abitazione

**Prezzo dell'intero:** € 146.000,00

**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via Zola n.4

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Abitazione

**Prezzo dell'intero:** € 131.000,00



**Bene:** Abitazione, sita in Ferrara (FE), Località Porotto, Via X Martiri n.241

**Lotto:** 004

**Corpo:** A - Abitazione

**Prezzo dell'intero:** € 114.000,00

**Bene:** Abitazione con deposito, siti in Ferrara (FE), Località Porotto, Via Zola n.4/A-B-C

**Lotto:** 005

**Corpo:** A - Abitazione con deposito

**Prezzo dell'intero:** € 51.000,00

Beni in Ferrara (FE) - Ristorante e locanda con abitazione  
Località Porotto, Via X Martiri n. 245

**Lotto: 001**

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

A premessa di quanto in seguito esposto, si precisa che la composizione del lotto n.1, che comprende tre immobili, a parere dello scrivente, nell'ottica del maggior realizzo in fase di vendita, non può essere diversa, trattandosi di beni funzionali l'uno all'altro e comunicanti tra loro. Una vendita frazionata dei singoli beni di fatto renderebbe inappetibile l'acquisto, stante anche le difficoltà di ristrutturazione del compendio se non venduto in un unico blocco.

**Corpo A (Ristorante)**

**Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/1 di Al Vecchio Mulino dei**

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: Al Vecchio Mulino dei [redacted] comproprietario; Al Vecchio Mulino dei [redacted] con sede in Ferrara (FE), C.F. [redacted], proprietà per 125/1000; foglio 128, mapp. 806, sub. 3, zona cens. 2, cat. D/2, Rendita € 375,98.

Confini: a nord e a est con il mapp. 806 sub. 4 (corte comune), a sud e a ovest con il mapp. 255 sub.9.

Derivante: Costituzione catastale del 05/07/1995 in atti dal 21/07/1995 (n.4644.1/1995).

Conformità catastale: la situazione catastale non risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali in quanto l'altezza interna rilevata risulta pari a 3,68 m la massima e 3,06 m la minima, mentre nella planimetria catastale è indicata un'unica altezza pari a 3,00 m. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

Intestati: Al Vecchio Mulino dei [redacted] proprietà; foglio 128, mapp. 258, sub. 5 graffato con il mapp. 255, sub. 9, zona cens. 2, cat. D/2, Rendita € 11.807,24.

Confini: a nord con il mapp. 806 sub. 4 (corte comune), a est con il mapp. 806 sub. 3, sub. 4 (corte comune), mapp. 72 e mapp. 255 sub. 5, a sud con il mapp. 255 sub. 5 e sub. 8, mapp. 72 e mapp. 987, a ovest con il mapp. 255 sub. 5, mapp. 806 sub. 4 (corte comune) e mapp. 257.

Derivante: Variazione Catastale per ristrutturazione, fusione e diversa distribuzione interna del 05/07/1995 in atti dal 21/07/1995 (n. 4643.1/1995); deriva dalle unità del mappale 255 ex. sub. 3 e 4, mapp. 258 sub. 5 e mapp. 806 sub.2.

Conformità catastale: la situazione catastale non risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali in quanto sono state rilevate le seguenti difformità: è stata rilevata una tettoia tamponata con infissi non indicata nella planimetria catastale in atti; nella planimetria catastale in atti non è indicata la porta di collegamento tra le due sale ristorante; nella sala ristorante più grande è stata rilevata una finestra non indicata nella planimetria catastale; in cucina non sono stati rilevati i pilastri indicati nella planimetria catastale in atti; nella centrale termica non è stato rilevato il muro divisorio indicato nella planimetria in atti; la parete divisoria tra il laboratorio e il deposito è spostata rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale in atti; nel laboratorio più piccolo è stata rilevata una finestra esterna non indicata nella planimetria catastale in atti; nell'ufficio è stato rilevato un portone tamponato mentre nella planimetria catastale è indicata una finestra; il deposito di accesso è stato rilevato tamponato con muratura e sono state rilevate delle finestre, è stato inoltre rilevato un'ulteriore ripostiglio, il tutto non presente nella planimetria catastale; nella cantina è stata rilevata una finestra non indicata nella planimetria catastale; nella sala ristorante più esterna l'altezza interna

rilevata risulta pari a 3,68 m la massima e 3,06 m la minima, mentre nella planimetria catastale è indicata un'unica altezza pari a 3,00 m; nella sala ristorante più grande l'altezza interna rilevata risulta pari a 2,80 m e 2,86 m mentre nella planimetria catastale è indicata un'unica altezza pari a 3,80 m. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 del c.c. e nello specifico sulla corte comune censita al N.C.E.U. del Comune di Ferrara, foglio 128, mapp. 806, sub. 4.

#### **Identificati al catasto Terreni:**

[REDACTED] proprietà per 1000/1000; foglio 128, mapp. 802, qualità Seminativo arboreo, cl. 3, superficie 995,00 mq, R.D. € 7,25, R.A. € 4,88.

Confini: a nord con la Via Cento, a est con la Via X Martiri, a sud con lo scolo consorziale tombinato, a ovest con il mapp. 71.

Derivante: Impianto meccanografico del 15/06/1977.

Conformità catastale: la situazione catastale non risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali in quanto trattasi di parcheggio ad uso del ristorante e della locanda e non di un terreno agricolo come indicato nella visura catastale. E' da aggiornare anche l'intestazione in quanto ancora in capo a Squarzanti Silvana.

Note: **tramite l'Atto per Costituzione di Società in nome collettivo con conferimento in azienda del 27/09/1985 del notaio Bissi Marco, Rep. n. 11400/1353, trascritto in data 16/11/1985, Registro generale n. 12662 Registro particolare n. 8638, [REDACTED] conferiva alla propria azienda "Al Vecchio Mulino dei [REDACTED] varie unità immobiliari tra cui il piazzale di pertinenza esclusiva, censito al catasto terreni, foglio 128, mapp. 802 di 995,00 mq, ancora individuato in visura catastale con il nominativo di [REDACTED]**

#### **Corpo B (Locanda)**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/1 di Al Vecchio Mulino dei [REDACTED]**

Intestati: Al Vecchio Mulino dei [REDACTED] proprietà; foglio 128, mapp. 255, sub. 10, zona cens. 2, cat. A/3, cl. 2, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 36,00 mq (Totale escluse aree scoperte 36,00 mq), Rendita € 264,68.

Confini: a nord con il mapp. 255 sub. 15 (corridoio comune), a est con il vuoto sul mapp. 72, a sud con il mapp. 255 sub. 8, a ovest con il mapp. 255 sub. 13.

Derivante: Variazione Catastale per ristrutturazione, fusione e diversa distribuzione interna del 05/07/1995 in atti dal 21/07/1995 (n. 4643.1/1995); deriva dalle unità del mappale 255 ex. sub. 3 e 4, mapp. 258 sub. 5 e mapp. 806 sub.2.

Conformità catastale: la situazione catastale non risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali in quanto sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale in atti non sono indicati i due scalini di accesso al disimpegno del bagno; l'altezza interna rilevata risulta pari a 2,77 m, mentre nella planimetria catastale è indicata un'altezza pari a 2,95 m. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

Intestati: Al Vecchio Mulino dei [REDACTED] proprietà; foglio 128, mapp. 255, sub. 11, zona cens. 2, cat. A/3, cl. 2, consistenza 2 vani, sup. catastale 37,00 mq (Totale escluse aree scoperte 37,00 mq), Rendita € 211,75.

Confini: a nord con il vuoto sul mapp. 255 sub. 9 e sul mapp. 806 sub. 3, a est con il vuoto sul mapp. 72, a sud con il mapp. 255 sub. 15 (corridoio comune), a ovest con il mapp. 255 sub. 12.

Derivante: Variazione Catastale per ristrutturazione, fusione e diversa distribuzione interna del 05/07/1995 in atti dal 21/07/1995 (n. 4643.1/1995); deriva dalle unità del mappale 255 ex. sub. 3 e 4, mapp. 258 sub. 5 e mapp. 806 sub.2.

Conformità catastale: la situazione catastale non risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali in quanto l'altezza interna rilevata risulta pari a 2,48 m la minima e 3,36 m la massima, mentre nella planimetria catastale è indicata un'altezza unica pari a 2,95 m. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

Intestati: Al Vecchio Mulino dei [redacted] proprietà; foglio 128, mapp. 255, sub. 12, zona cens. 2, cat. A/3, cl. 2, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 33,00 mq (Totale escluse aree scoperte 33,00 mq), Rendita € 264,68.

Confini: a nord con il vuoto sul mapp. 255 sub. 9, a est con il mapp. 255 sub. 11, a sud con il mapp. 255 sub. 15 (corridoio comune), a ovest con il mapp. 255 sub. 14.

Derivante: Variazione Catastale per ristrutturazione, fusione e diversa distribuzione interna del 05/07/1995 in atti dal 21/07/1995 (n. 4643.1/1995); deriva dalle unità del mappale 255 ex. sub. 3 e 4, mapp. 258 sub. 5 e mapp. 806 sub.2.

Conformità catastale: la situazione catastale non risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali in quanto l'altezza interna rilevata risulta pari a 2,49 m la minima e 3,05 m la massima, mentre nella planimetria catastale è indicata un'altezza unica pari a 3,10 m. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

Intestati: Al Vecchio Mulino dei [redacted] proprietà; foglio 128, mapp. 255, sub. 13, zona cens. 2, cat. A/3, cl. 2, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 50,00 mq (Totale escluse aree scoperte 47,00 mq), Rendita € 264,68.

Confini: a nord con il mapp. 255 sub. 15 (corridoio comune), a est con il mapp. 255 sub. 15 (corridoio comune) e sub. 10, a sud con il mapp. 255 sub. 8 e con il vuoto sul mapp. 72, a ovest con il mapp. 255 sub. 5 e sub. 15 (corridoio comune).

Derivante: Variazione Catastale per ristrutturazione, fusione e diversa distribuzione interna del 05/07/1995 in atti dal 21/07/1995 (n. 4643.1/1995); deriva dalle unità del mappale 255 ex. sub. 3 e 4, mapp. 258 sub. 5 e mapp. 806 sub.2.

Conformità catastale: la situazione catastale non risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali in quanto l'altezza interna rilevata risulta pari a 2,70 m la minima e 3,02 m la massima, mentre nella planimetria catastale è indicata un'altezza unica pari a 3,10 m. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

Intestati: Al Vecchio Mulino dei F [redacted] proprietà; foglio 128, mapp. 255, sub. 14, zona cens. 2, cat. A/10, cl. 1, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 31,00 mq, Rendita € 826,33.

Confini: a nord con il vuoto sul mapp. 255 sub. 9 e con il vuoto sul mapp. 806 sub. 4, a est con il mapp. 255 sub. 12 e sub. 15 (corridoio comune), a sud con il mapp. 255 sub. 15 (corridoio comune) e sub. 5, a ovest con il vuoto sul mapp. 258 sub. 5.

Derivante: Variazione Catastale per ristrutturazione, fusione e diversa distribuzione interna del 05/07/1995 in atti dal 21/07/1995 (n. 4643.1/1995); deriva dalle unità del mappale 255 ex. sub. 3 e 4, mapp. 258 sub. 5 e mapp. 806 sub.2.

Conformità catastale: la situazione catastale non risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali in quanto l'altezza interna rilevata risulta pari a 3,22 m, mentre nella planimetria catastale è indicata un'altezza pari a 3,10 m; inoltre, alla data del sopralluogo, la destinazione d'uso risultava essere di camera e non di ufficio come indicato nella planimetria e nella visura catastale in atti. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 del c.c. e nello specifico sulla corte comune censita al N.C.E.U. del Comune di Ferrara, foglio 128, mapp. 806, sub. 4.

**Corpo C (Appartamento)****Quota e tipologia del diritto****Proprietà per 1/1 di A**

Cod. Fiscale: 00955290382

Intestati: Al Vecchio Mulino dei proprietà 1/1; foglio 128, mapp. 255, sub. 5, zona cens. 2, cat. A/3, cl. 2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 93,00 mq (Totale escluse aree scoperte 91,00 mq), Rendita € 582,31.

Confini: a nord con il vuoto sul mapp. 806 sub. 4 e sul mapp. 255 sub. 9, a est con il vuoto sul mapp. 255 sub. 13, 14 e 15 (corridoio comune), a sud con il vuoto sul mapp. 72, a ovest con il vuoto sul mapp. 258 sub. 5.

Derivante: Variazione Catastale per Ampliamento del 05/07/1995 in atti dal 21/07/1995 (n.4645.1/1995).

Conformità catastale: la situazione catastale non risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali in quanto l'altezza interna rilevata del sottotetto risulta pari a 1,00 m la minima e 1,78 m la massima, mentre nella planimetria catastale è indicata un'altezza pari a 1,00 m la minima e 1,90 m la massima; inoltre non è stato possibile accedere alla seconda parte del sottotetto in quanto la porta di collegamento è stata tamponata. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 del c.c. e nello specifico sulla corte comune censita al N.C.E.U. del Comune di Ferrara, foglio 128, mapp. 806, sub. 4.

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

**Caratteristiche zona:** semi-centrale.

**Area urbanistica:** residenziale.

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Castello Estense di Ferrara.

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

**Principali collegamenti pubblici:** autobus a 500 mt.

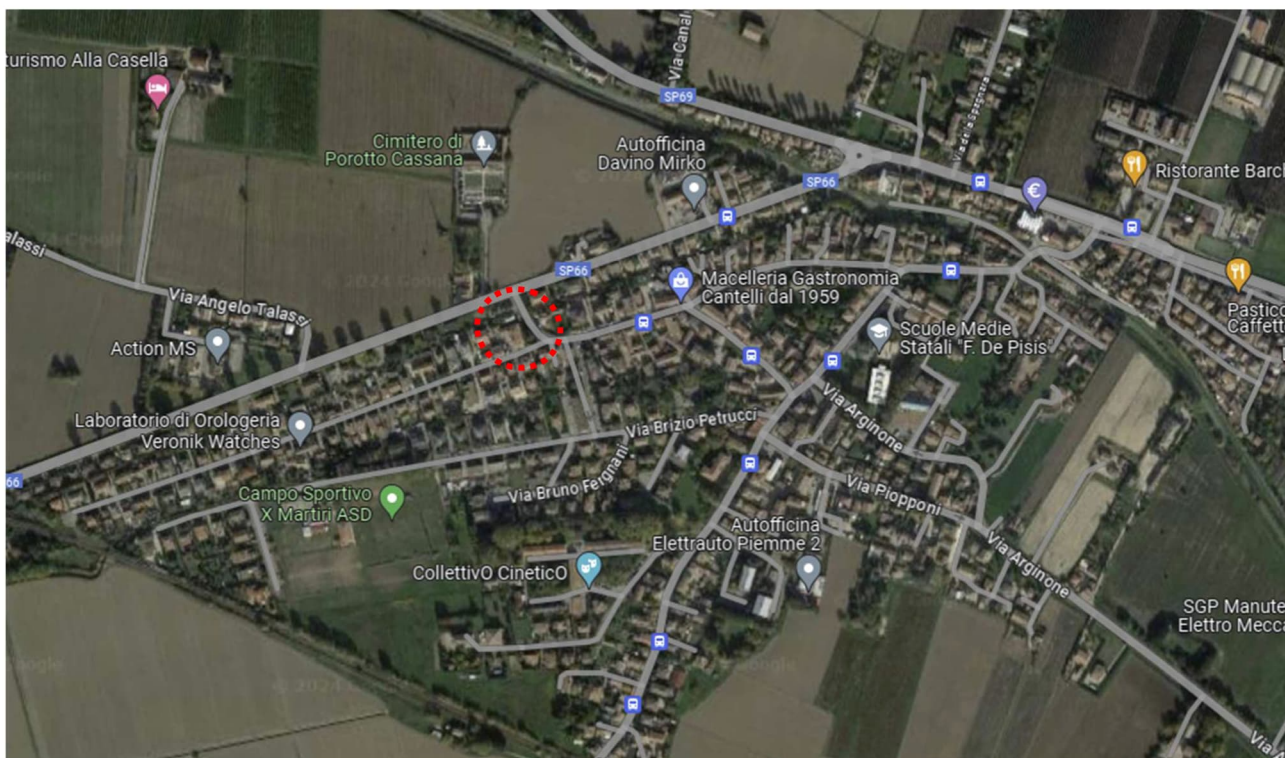


Immagine n.1: individuazione satellite immobile Lotto 001

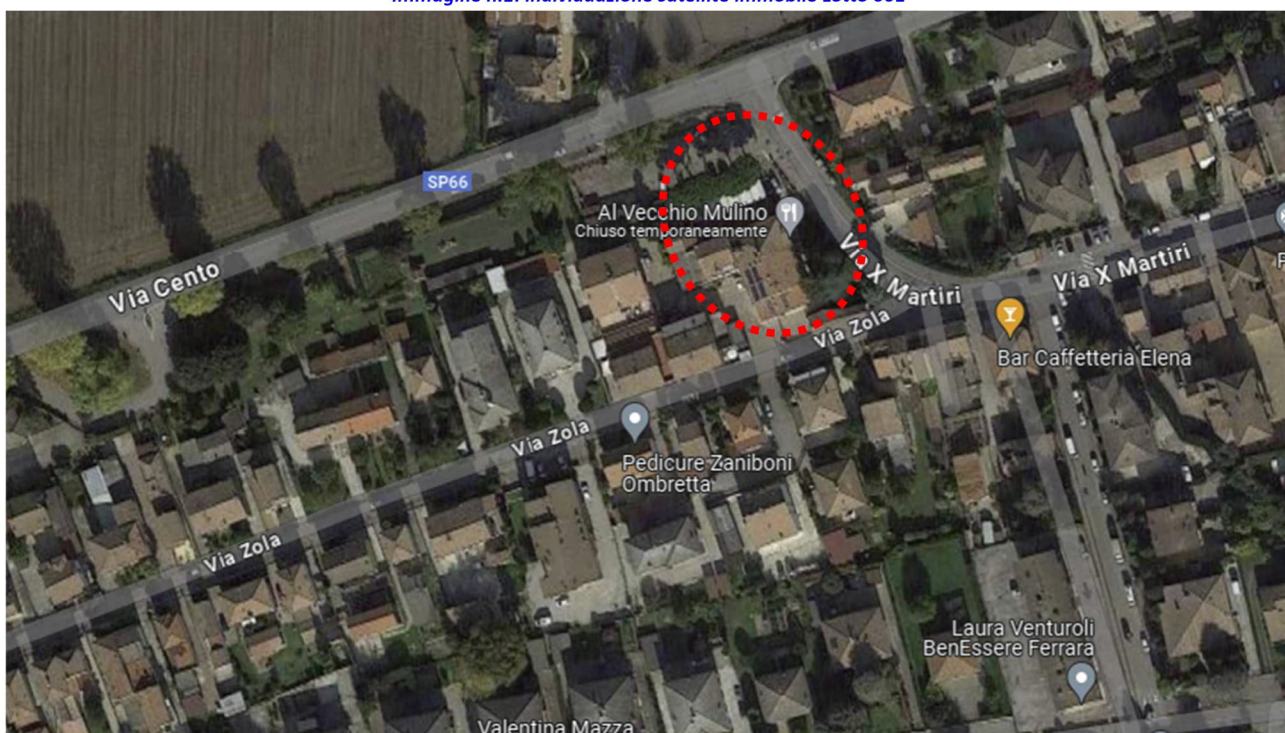


Immagine n.2: individuazione satellite immobile Lotto 001

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Corpo A:** Libero da persone, occupato da cose.

**Corpo B:** Libero da persone, occupato da cose.

**Corpo C:** Libero da persone, occupato da cose. Su tale immobile risulta essere stato registrato un contratto di locazione ad uso abitativo del 22/05/2019, registrato il 24/05/2019 al n. 4610, serie 3T, scaduto il 21/05/2023 e non rinnovato.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (aggiornamento a tutto il 17/07/2024):

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

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

Nessuno.

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

Nessuno.

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

Nessuno.

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

Nessuno.

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

- ♦ Iscrizione del 11/01/2008, registro generale n. 970, registro particolare n. 197; a favore della Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.; contro alla società [REDACTED] con atto del notaio Marco Bissi del 27/12/2007, repertorio 57729/15507; Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo, somma complessiva € 802.500,00, somma capitale € 535.000,00. La presente ipoteca grava sugli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Ferrara, foglio 128, mapp. 255, sub. 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, mapp. 806 sub. 3, 4, 5, mapp. 258, sub. 5 e sugli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Ferrara, foglio 128, mapp. 802.
- ♦ Iscrizione del 16/05/2022, registro generale n. 9193, registro particolare n. 1438; a favore dell'Agencia delle Entrate - Riscossione; contro alla società "A [REDACTED] [REDACTED] co ufficiale Agencia delle Entrate - Riscossione del 12/05/2022, repertorio 2222/3922; Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, somma complessiva € 47.435,96, somma capitale € 23.717,98. La presente ipoteca grava sugli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Ferrara, foglio 128, mapp. 258 sub. 5 graffato con il mapp. 255, sub. 9.

###### 4.2.2. Pignoramenti:

Nessuna.

###### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- ♦ Trascrizione del 04/04/2024, registro generale n. 6149, registro particolare n. 4673; a favore della Massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale "[REDACTED] [REDACTED] Pubblico ufficiale Tribunale di Ferrara in data 25/01/2024, repertorio 5; derivante da

Sentenza dichiarativa liquidazione giudiziale. La presente trascrizione riguarda tutte le unità immobiliari di cui al presente lotto.

Note: **non viene riscontrato il terreno piazzale di pertinenza esclusiva, censito al catasto terreni, foglio 128, mapp. 802 di 995,00 mq, ancora individuato in visura catastale con il nominativo** [REDACTED]

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3. Misure Penali**

Non rilevabile.

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

**Spese di gestione condominiale:** Trattasi di fabbricato al di fuori di gestioni ed ambiti condominiali.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Trattasi di fabbricato al di fuori di gestioni ed ambiti condominiali.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Trattasi di fabbricato al di fuori di gestioni ed ambiti condominiali.

**Millesimi di proprietà:** non specificato.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non rilevabile.

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

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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Il ristorante (mapp. 255 sub. 9 raffato al mapp. 258 sub. 5), la locanda (mapp. 255 sub. 10, 11, 12, 13, 14) e il parcheggio (mapp. 802) derivano dal mapp. 255 sub. 3 e 4, dal mapp. 258 sub. 5, dal mapp. 806 sub. 2 e dal mapp. 802 che sono pervenuti alla società "Al Vecchio Mulino di [REDACTED]" con atto di compravendita (ante ventennio) del 07/06/1994 del notaio Bissi Marco, Repertorio n. 37249/6203, registrato a Ferrara il 24/06/1994 al n. 2283, trascritto a Ferrara il 25/06/1994, registro generale nn. 8517-8518-8519 registro particolare nn. 5527-5528-5529.

Il ristorante (mapp. 806 sub. 3) e l'appartamento (mapp. 255 sub. 5) sono pervenuti alla società "Al Vecchio Mulino dei F.lli Trantini e C. S.n.c. con atto di compravendita del 27/12/2007 del notaio Bissi Marco, Repertorio n. 57727/15505, registrato a Ferrara il 10/01/2008 al n. 481, trascritto a Ferrara il 11/01/2008, registro generale n. 968, registro particolare n. 644. L'immobile pervenne ai precedenti proprietari in forza di atto notaio F. Ferroni, in data 10/04/1970 Rep.21750/4958 (ante ventennio), registrato a Cento il 21/04/1970 n.442 e trascritto a Ferrara il 18/04/1970 al part. 2932.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Oggetto: Permesso di costruire

Numero Pratica: P.G. 5792, LL.PP. n. 4303, Reg. Sp. n. 680, Mod. A n. 936 del 21/08/1973

Intestazione: Squarzanti Silvana

Per lavori: ampliamento e trasformazione del fabbricato ex-molino in Bar Trattoria e appartamenti



Oggetto: Permesso di costruire

Numero Pratica: P.G. 26087, LL.PP. n. 12283, Mod. A n. 999 del 15/11/1975

Per lavori: variante in corso d'opera al permesso n. 5792/4303 del 21/08/1973  
Abitabilità P.G. n. 24537, l. n. 6090 del 28/01/1976

Oggetto: Autorizzazione edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 5784 P.R. 2815/556, del 11/06/1975

Per lavori: costruzione di una pensilina in legno da erigersi davanti al bar-trattoria

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 27783, LL.PP. n. 12269 del 29/07/1988

Per lavori: costruzione di porzione di fabbricato a servizio della parte esistente adibita ad uso commerciale di bar-trattoria

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 11424, LL.PP. n. 4889 del 23/03/1991

Per lavori: ristrutturazione locali piano terra e primo con cambio di destinazione d'uso

Oggetto: Concessione Edilizia

Numero Pratica: P.G. n. 28849, LL.PP. n. 11787 del 20/09/1994

Per lavori: variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 11424 del 23/03/1991

Oggetto: Concessione in sanatoria

Numero Pratica: P.G. n. 14107/95, P.T. 6596/95 del 15/11/1995

Per lavori: costruzione di ripostiglio ad uso di un'attività di ristorazione

Oggetto: Concessione in sanatoria

Numero Pratica: P.G. n. 14108/95, P.T. 6597/95 del 15/11/1995

Per lavori: costruzione balcone

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività

Numero Pratica: P.G. n. 18743, P.R. 2398/99 del 15/05/1999

Intestazione: "Al Vecchio Mulino" del F.lli Frantini Leo D. e G. S. S. S. S.

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria

### 7.1. Conformità edilizia:

Rispetto ai sopracitati titoli edilizi resi disponibili dagli Enti sono state riscontrate le seguenti difformità che di seguito si andranno ad elencare.

#### Corpo A:

- La tettoia esterna è stata concessionata come "costruzione estiva temporanea coperta con tenda in pvc bianca sorretta da sostegni metallici senza tamponamenti laterali" mentre durante il sopralluogo è stata rilevata tamponata con infissi in pvc e vetro; inoltre, una parte della tettoia risulta essere stata edificata sopra alla striscia dello scolo consorziale "Abbazia" tombinato, sul quale sussiste il vincolo di inedificabilità, fino a 4 m dal ciglio, di cui al R.D. n. 368/1904. **Tale tettoia, pertanto, ai fini della presente perizia viene considerata da rimuovere completamente e a spese dell'aggiudicatario, fatte**

salve diverse determinazioni degli enti deputati al controllo. Fatti salvi i migliori rilievi topografici non oggetto del presente incarico, si evidenzia, inoltre, che anche una porzione della veranda e ripostigli esterni, per circa 40 mq, appare insistente sulla fascia di rispetto dei 4 m dal ciglio del suddetto scolo consorziale, pur essendo legittimati dal titolo edilizio; qualsiasi possibile conseguenza inerente la fattispecie sarà da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario.

- Nella sala ristorante più grande è stato rilevato un muro divisorio e una finestra non indicati nell'elaborato grafico in atti;
- Nella cucina non sono stati rilevati i pilastri indicati nell'elaborato grafico;
- Nella centrale termica non è stato rilevato il muro divisorio indicato nell'elaborato grafico;
- Nel deposito più grande è stato rilevato una stanza ad uso di laboratorio non presente nell'elaborato grafico e all'interno di quel laboratorio è stata rilevata una finestra esterna non indicata nell'elaborato grafico;
- Nel deposito più grande è stata rilevata una scala per accedere al piano interrato dove è posta una stanza ad uso cantina non rilevata nell'elaborato grafico;
- Il muro di divisione tra ufficio e officina è stato rilevato lineare con una porta e una finestra mentre nell'elaborato grafico risulta non lineare e con solo una porta di collegamento;
- Nell'ufficio è stato rilevato un portone tamponato mentre nell'elaborato grafico è indicata una finestra;
- Il deposito di accesso è stato rilevato tamponato con muratura e sono state rilevate delle finestre, è stato inoltre rilevato un ulteriore ripostiglio, il tutto non presente nell'elaborato grafico dove il ripostiglio era tamponato con pannelli in legno;
- Alcune dimensioni sono difformi: sala ristorante più piccola, le dimensioni rilevate sono pari a 7,06 m e 4,75 m, mentre nell'elaborato grafico sono indicati pari a 7,38 m e 4,80 m; Sala ristorante più grande, la larghezza rilevata è pari a 4,03 m, mentre nell'elaborato grafico è indicata pari a 4,20 m; Sala ristorante di accesso, la larghezza rilevata è pari a 4,33 m, mentre nell'elaborato grafico è indicata pari a 4,50 m; in tutte le altre parti dell'immobile, nell'elaborato grafico, non sono indicate le dimensioni e pertanto non è stato possibile confrontarle con quelle rilevate;
- Il parcheggio esterno (mapp. 802) non risulta rappresentato in nessun elaborato grafico.

**Corpo B:**

- Prima camera: le dimensioni della camera rilevate sono pari a 7,43 m e 3,47 m, mentre quelle indicate nell'elaborato grafico sono pari a 7,35 m e 3,35 m; l'altezza della camera rilevata è pari a 2,77 m, mentre quella indicata nell'elaborato grafico è pari a 2,95 m;
- Seconda camera: le dimensioni della camera rilevate sono pari a 5,72 m e 4,06 m, mentre quelle indicate nell'elaborato grafico sono pari a 5,90 m e 4,20 m;
- Terza camera: le dimensioni della camera rilevate sono pari a 5,72 m e 4,06 m, mentre quelle indicate nell'elaborato grafico sono pari a 5,90 m e 4,20 m;
- Quarta camera: le dimensioni rilevate del soggiorno-cucina sono pari a 4,98 m e 5,07 m, mentre quelle indicate nell'elaborato grafico sono pari a 4,80 m e 4,90 m; le dimensioni rilevate della camera da letto sono pari a 3,38 m e 3,52 m, mentre quelle indicate nell'elaborato grafico sono pari a 3,15 m e 3,60 m; le dimensioni rilevate del bagno sono pari a 3,35 m e 1,64 m, mentre quelle indicate nell'elaborato grafico sono pari a 3,15 m e 1,70 m; l'altezza del soggiorno-cucina rilevata è pari a 3,02 m la massima e 2,70 la minima mentre nell'elaborato grafico sono pari a 3,07 m la massima e 2,74 m la minima.

**Corpo C:**

- le dimensioni rilevate della camera matrimoniale sono pari a 4,27 m e 3,97 m, mentre quelle indicate nell'elaborato grafico sono pari a 3,80 m e 4,00 m;
- le dimensioni rilevate della camera singola sono pari a 3,21 m e 3,97 m, mentre quelle indicate nell'elaborato grafico sono pari a 3,65 m e 4,00 m;
- la lunghezza del pranzo rilevata è pari a 4,62 m, mentre quella indicata nell'elaborato grafico è pari a 4,20 m;
- la lunghezza della cucina rilevata è pari a 1,67 m, mentre quella indicata nell'elaborato grafico è pari a 2,15 m;
- in nessun elaborato grafico è indicato il piano sottotetto, anche se è comunque rappresentata la scala di accesso allo stesso.

Sul parcheggio, asfaltato, sono stati realizzati una tettoia e una casetta in metallo in assenza di permessi e quindi da rimuovere con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario. Si segnala che il terreno mapp. 802 risulta ad oggi classificato come terreno agricolo e pertanto l'utilizzo a parcheggio e le opere di asfaltatura presenti non sono conformi ai titoli autorizzativi.

Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

## 7.2. Conformità urbanistica:

Il Comune di Ferrara è dotato di Piano Strutturale (PSC) adottato il 14/09/2007; il 03/12/2008 sono state decise le osservazioni e le proposte avanzate dai cittadini, dagli enti e dalle associazioni ed infine il 16/04/2009 è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale. Il PSC è entrato in vigore il 03/06/2009, data di pubblicazione sul BUR del relativo avviso di approvazione di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) adottato il 09/07/2012; il 10/06/2013 sono state decise le osservazioni ed è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale.

Il RUE è entrato in vigore il 17/07/2013, data di pubblicazione sul BUR del relativo avviso di approvazione e di Piano Operativo (POC) adottato il 28/10/2013; il 07/04/2014 sono state decise le osservazioni ed è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale. Il POC è entrato in vigore il 18/06/2014, data di pubblicazione sul BUR del relativo avviso di approvazione.



Tavola n.1: Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) – Lotto 001

**Gli immobili individuati nel lotto 001 risultano individuati nel R.U.E. come segue:**

- ◆ Rapporti di copertura e di verde: Aree del centro urbano e prima corona - nta art. 100-1.2 RUE;
- ◆ Altezze degli edifici: 3 piani - nta art. 101-1.4;
- ◆ Densità edilizia: Aree a media densità - nta art. 102-1.4;
- ◆ Destinazioni d'uso: insediamenti prevalentemente residenziali - art. 105-1.2 NTA;
- ◆ Beni culturali e ambientali: Dossi fluviali - Art. 107-1.1 NTA RUE;

- ◆ Beni culturali e ambientali: Interventi su edifici storici - Classe 4 Art. 113 RUE - Classe 3 Art. 112 RUE;
- ◆ Beni culturali e ambientali: Idrografia storica - Altri canali storici Art. 107-2.3.7 NTA RUE;
- ◆ Regole per le trasformazioni: Paleoalvei - Vincoli idrogeologici - Art.118.5 RUE;
- ◆ Regole per le trasformazioni: Canali di Bonifica RP - Vincoli idraulici e idrogeologici Art. 118.8 RUE.



Tavola n.2: Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) – Lotto 001

**Gli immobili individuati nel lotto 001 risultano individuati nel P.S.C. come segue:**

- ◆ PSC-Sistemi: sistema insediativo dell'abitare subsistema insediamenti prima corona - Art. 12.4 NTA PSC;
- ◆ PSC-Ambiti: ambiti urbani consolidati art. 14.2 nta PSC;
- ◆ PSC-Territori: Territorio urbanizzato art. 14 PSC; art. 28 L.R. 20/00;
- ◆ PSC-Trasformazioni: assi urbani e centralità Art. 18.1, 18.2 nta PSC;
- ◆ CLAC-Classe acustica: Classe acustica 3-stato di fatto Art. 3-4-5-9 nta Clac.

**Conformità urbanistica: si.**

**Si rimanda al regolamento urbanistico del Comune di Ferrara per ogni approfondimento in merito.**

**Descrizione: Ristorante (Corpo A)**

Trattasi di un ristorante al piano terra, sito in Comune di Ferrara, Località Porotto, Via X Martiri n. 245, posto all'interno di un fabbricato composto da ristorante al piano terra, locanda al primo piano composta da n. 5 camere con servizi e un appartamento al secondo piano.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta una struttura portante in muratura con tramezzature interne ed esterne in muratura; i soffitti sono in laterocemento; esternamente le facciate sono intonacate e



Pavim. Esterna materiale: **autobloccanti/asfalto** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **ceramica** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **anta battente** materiale: **pvc/legno** accessori: **nessuno**  
condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **bagni, cucina, centrale termica, forno, bar, laboratori**  
materiale: **ceramica** condizioni: **scarse**

**Impianti:**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia
Stato impianto	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Si, da verificare con rilievi specialistici
--	---

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Ristorante	superficie lorda	216,30	1,00	216,30
Centrale termica	superficie lorda	10,30	0,15	1,55
Sala ristorante (veranda)	superficie lorda	84,50	0,60	50,70
Depositi - Laboratori - Ufficio	superficie lorda	145,30	0,35	50,86
Cantina	superficie lorda	31,20	0,20	6,24
Parcheggio	superficie lorda	995,00	0,10	99,50

**1.482,60**

**425,14**

La superficie della tettoia, essendo da demolire, non è stata computata ai fini della presente stima.



Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>autobloccanti/asfalto</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia
Stato impianto	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Soltanto in due camere
--	------------------------

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Locanda	superficie lorda	225,40	1,00	225,40
		<b>225,40</b>		<b>225,40</b>

Descrizione: **Appartamento (Corpo C)**

Trattasi di un appartamento al secondo piano, sito in Comune di Ferrara, Località Porotto, Via X Martiri n. 245, posto all'interno di un fabbricato composto da ristorante al piano terra, locanda al primo piano



composta da n. 5 camere con servizi e un appartamento al secondo piano.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta una struttura portante in muratura con tramezzature interne ed esterne in muratura; i soffitti sono in laterocemento; esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento, censito al N.C.E.U. del Comune di Ferrara, al foglio 128, mapp. 255, sub. 5, è posto su due piani; al piano secondo è composto da ingresso, pranzo, cucina, due camere, bagno e balcone; al piano sottotetto è composto da due vani, dei quali solo uno accessibile mentre l'accesso all'altro vano è stato tamponato.

I pavimenti sono in parte in ceramica, in parte in listelli in pvc finto legno e in parte in legno; nel bagno e nella cucina è presente un rivestimento in ceramica. Gli infissi interni sono in legno con vetro singolo, la porta che accede al balcone è in alluminio con vetro doppio; gli infissi esterni sono avvolgibili in pvc e finestre in alluminio con vetro singolo.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia in bagno e termosifoni in ghisa. L'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia.

Il contatore delle varie utenze è in comune con locanda e appartamento.

L'accesso all'appartamento avviene da una scala interna al ristorante dalle quale si può accedere anche alle camere della locanda del primo piano.

Nel complesso l'immobile è in stato di abbandono da molti anni, sono presenti numerosi segni di infiltrazioni e alcune fessurazioni. Tutti gli impianti dovranno essere verificati con rilievi specialistici, a cura e spese dell'aggiudicatario. Lo stato è mediocre.

Si raccomanda la visione dell'immobile con un proprio tecnico di fiducia prima della partecipazione all'asta al fine di rendersi pienamente edotti dello stato dei luoghi.

#### Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Soffitto tipologia: **laterocemento** condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **non rilevabile**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia: **doppia anta** materiale: **legno e vetro semplice** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **coppi in laterizio** coibentazione: **nessuna** condizioni: **non rilevabile**

Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **intonaco tinteggiato** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna materiale: **autobloccanti/asfalto** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **ceramica/legno/pvc** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **anta battente** materiale: **legno** accessori: **nessuno** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **scarse**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia
Stato impianto	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie lorda	70,60	1,00	70,60
Balcone	superficie lorda	6,70	0,25	1,68
Sottotetto	superficie lorda	8,00	0,20	1,60
		<b>85,30</b>		<b>73,88</b>

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

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

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

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

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta

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

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

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

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

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

## 8.2. Fonti di informazione:

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

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
1	Locale commerciale - Via San Giacomo - Ferrara (FE)	150.000,00	243	617,28	Immobiliare.it
2	Locale commerciale - Via Bentivoglio - Barco (FE)	55.000,00	100	550,00	Immobiliare.it
3	Locale commerciale - Via X Martiri - Porotto (FE)	48.000,00	86	558,14	Immobiliare.it
4	Locale commerciale - Via dell'Indipendenza - Barco (FE)	35.000,00	40	875,00	Immobiliare.it
<b>Prezzo medio LOCALI COMMERCIALI (<math>\Sigma</math> importo / <math>\Sigma</math> superfici) = €/mq</b>				<b>614,07</b>	

Tabella n.1: comparabili di mercato lotto 001 - Corpo A

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
1	Hotel - Via Modena - Ferrara (FE)	580.000,00	462	1.255,41	Immobiliare.it
<b>Prezzo medio HOTEL (<math>\Sigma</math> importo / <math>\Sigma</math> superfici) = €/mq</b>				<b>1.255,41</b>	

Tabella n.2: comparabili di mercato lotto 001 - Corpo B

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FORTE
1	Appartamento - Via Vincenzo Bellini - Porotto (FE)	55.000,00	50	1.100,00	Immobiliare.it
2	Appartamento - Porotto - Cassana (FE)	43.000,00	40	1.075,00	Immobiliare.it
3	Appartamento - Via Arginone - Arginone (FE)	74.000,00	75	986,67	Immobiliare.it
4	Appartamento - Porotto - Cassana (FE)	78.000,00	70	1.114,29	Immobiliare.it
5	Appartamento - Porotto - Cassana (FE)	80.000,00	100	800,00	Immobiliare.it
6	Appartamento - Porotto - Cassana (FE)	60.000,00	60	1.000,00	Immobiliare.it
Prezzo medio APPARTAMENTI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq				987,34	

Tabella n.3: comparabili di mercato lotto 001 - Corpo C

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzioni, attesi gli sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare, come confermato dalle statistiche "Idealista" per le abitazioni, **nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita del 24,6%**.



Immagine n.3 - sconto medio provincia di Ferrara da indagine Idealista (Fonte Idealista.it)

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

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	850	1.200
Abitazioni civili	Ottimo	1.200	1.700
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1.000

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Box	Normale	480	720
Ville e villini	Normale	1.200	1.700
Negozi	Normale	820	1.300

Tabella n.4: valori OMI

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate di seguito.

Lo studio è finalizzato a fornire il **“Valore di Mercato (VM)”** dei beni immobili in oggetto, descritti ai capitoli precedenti.

Per l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alle superfici commerciali calcolate, lo scrivente ha applicato, ai valori unitari di cui alle analisi di mercato riportate al capitolo precedente, i **coefficienti di merito** calcolati rapportando i comparabili alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione e considerando che la vendita sarà coatta mediante asta competitiva giudiziaria.

In particolare, sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito o ponderazione:

- ◆ **“sconto o maggiorazione sul prezzo”**: trattasi di coefficiente deprezzativo ricavato dalla tabella Idealista (Immagine n. 3) pari al 24% medio.
- ◆ **“vetustà”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto l'anno di costruzione o ristrutturazione dell'immobile;
- ◆ **“posizione/esposizione”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la posizione in cui è collocato l'immobile;
- ◆ **“tipologia edilizia/finiture”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la tipologia delle finiture e delle caratteristiche costruttive dell'immobile;
- ◆ **“commerciabilità/superficie”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la consistenza della superficie dell'immobile;
- ◆ **“completamento finiture”**: trattasi di coefficiente deprezzativo che tiene conto degli eventuali interventi ancora da realizzare per considerare l'immobile finito.

**Di seguito l'analisi svolta per l'immobile di cui al Lotto 1 - Corpo A:**

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITA' / SUPERFICIE	COMPLETAMENTO FINITURE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGIUGLIATO €/MQ
1	Locale commerciale - Via San Giacomo - Ferrara (FE)	0,76	1,00	0,95	1,00	0,98	1,00	0,71	436,77
2	Locale commerciale - Via Bentivoglio - Barco (FE)	0,76	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	0,69	377,25
3	Locale commerciale - Via X Martiri - Porotto (FE)	0,76	0,95	1,00	0,95	0,93	1,00	0,64	356,03
4	Locale commerciale - Via dell'Indipendenza - Barco (FE)	0,76	0,95	0,95	0,95	0,90	1,00	0,59	513,14
<b>Valore medio unitario €/mq</b>									<b>420,79</b>

Tabella n.5 - calcolo valore medio da comparabili di mercato Lotto 001 - Corpo A

**Per valore medio di riferimento si è considerato il valore medio unitario sopra indicato pari a €/mq 420,79.**

**Di seguito l'analisi svolta per l'immobile di cui al Lotto 1 - Corpo B:**

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITA' / SUPERFICIE	COMPLETAMENTO FINITURE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGIUGLIATO €/MQ
1	Hotel - Via Modena - Ferrara (FE)	0,76	0,80	0,90	0,80	1,00	1,00	0,44	549,57
<b>Valore medio unitario €/mq</b>									<b>549,57</b>

Tabella n.6 - calcolo valore medio da comparabili di mercato Lotto 001 - Corpo B

**Per valore medio di riferimento si è considerato il valore medio unitario sopra indicato pari a €/mq 549,57.**

**Di seguito l'analisi svolta per l'immobile di cui al Lotto 1 - Corpo C:**

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITA' / SUPERFICIE	COMPLETAMENTO FINITURE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGIUGLIATO €/MQ
1	Appartamento - Via Vincenzo Bellini - Porotto (FE)	0,76	1,00	1,00	0,95	0,97	1,00	0,70	770,37
2	Appartamento - Porotto - Cassana (FE)	0,76	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,72	776,15
3	Appartamento - Via Arginone - Arginone (FE)	0,76	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,76	749,87
4	Appartamento - Porotto - Cassana (FE)	0,76	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	0,69	764,29
5	Appartamento - Porotto - Cassana (FE)	0,76	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,80	638,40
6	Appartamento - Porotto - Cassana (FE)	0,76	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,74	744,80
<b>Valore medio unitario €/mq</b>									<b>740,65</b>

Tabella n.7 - calcolo valore medio da comparabili di mercato Lotto 001 - Corpo C

**Per valore medio di riferimento si è considerato la media dei valori medi sopra indicati e dei valori minimi OMI per abitazioni di tipo economico, ovvero (€ 740,65 + € 700,00) / 2, pari a €/mq 720,32.**

**8.3. Valutazione corpi:****A Ristorante**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ristorante	425,14	€ 420,79	€ 178.896,71
Valore corpo			€ 178.896,71
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 178.896,71
Valore complessivo diritto e quota			€ 178.896,71

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ristorante	425,14	€ 178.896,71	€ 178.896,71

**B Locanda**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locanda	225,40	€ 549,57	€ 123.872,81
Valore corpo			€ 123.872,81
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 123.872,81
Valore complessivo diritto e quota			€ 123.872,81

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Locanda	225,40	€ 123.872,81	€ 123.872,81

**C Appartamento**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	73,88	€ 720,32	€ 53.213,88
Valore corpo			€ 53.213,88
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 53.213,88
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.213,88

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Appartamento	73,88	€ 53.213,88	€ 53.213,88

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

**Corpo A - Ristorante** € 178.896,71

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

€ 26.834,51

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

/

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino (valore meramente indicativo, fatti salvi i migliori conteggi all'esito di una progettazione esecutiva degli interventi): € 30.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 122.062,21

Valore arrotondato: **€ 122.000,00**

**Corpo B - Locanda** € 123.872,81

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 18.580,92

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

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino (valore meramente indicativo, fatti salvi i migliori conteggi all'esito di una progettazione esecutiva degli interventi): € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 100.291,89

Valore arrotondato: **€ 100.000,00**

**Corpo C - Appartamento** € 53.213,88

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 7.982,08

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

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino (valore meramente indicativo, fatti salvi i migliori conteggi all'esito di una progettazione esecutiva degli interventi): € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 40.231,80

Valore arrotondato: **€ 40.000,00**

**Il valore totale del lotto 001 è pari a € 262.000,00 e comprende anche il terreno posto sul mapp. 802.**



**Beni in Ferrara (FE) – Appartamento**  
Località Porotto, Via X Martiri n. 243

## **Lotto: 002**

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

**Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/1 di Al Vecchio Mulino dei F.lli Trantini L. e D. S.n.c.**

Cod. Fiscale: 00955290382

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: Al Vecchio Mulino d [REDACTED] proprietà 1/1; foglio 128, mapp. 255, sub. 8, zona cens. 2, cat. A/2, cl. 2, consistenza 7 vani, sup. catastale 174,00 mq (Totale escluse aree scoperte 173,00 mq), Rendita € 939,95.

Confini: a nord con il mapp. 255 sub. 9, a est con il mapp. 72 (corte comune), a sud con il mapp. 255 sub. 17, a ovest con il mapp. 72 (corte comune).

Derivante: Variazione Catastale per diversa distribuzione interna dei vani del 30/11/2018 Pratica n. FE0072507 in atti dal 04/12/2018 (n.20647.1/2018); Variazione Catastale per frazionamento del 19/04/1993 in atti dal 14/05/1993 FRZ.VSI. (n. 1568.1/1993).

Conformità catastale: la situazione catastale risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali ad eccezione dell'intestazione riportata nella visura catastale che risulta errata. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 del c.c. e nello specifico sulla corte comune censita al N.C.E.U. del Comune di Ferrara, foglio 128, mapp. 72, sub. 4.

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

**Caratteristiche zona:** semi-centrale.

**Area urbanistica:** residenziale.

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Castello Estense di Ferrara.

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

**Principali collegamenti pubblici:** autobus a 500 mt.



Immagine n.4: individuazione satellite immobile Lotto 002

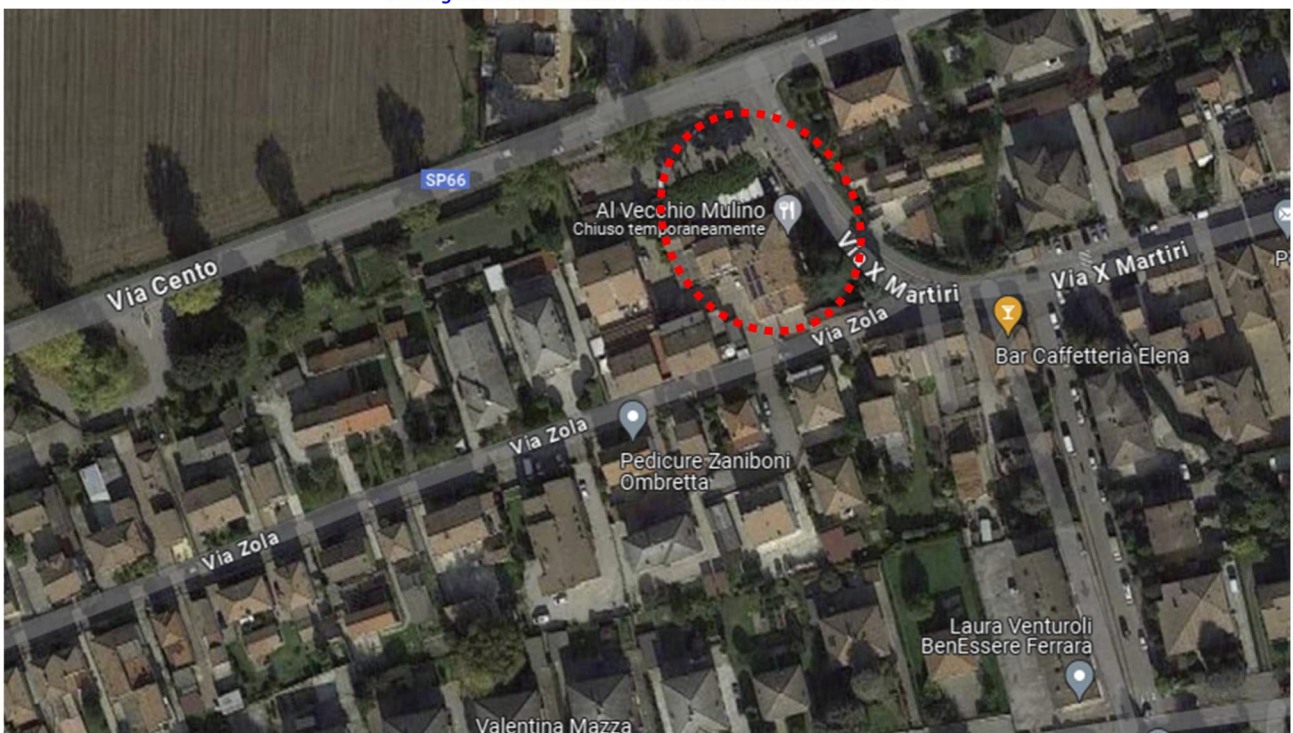


Immagine n.5: individuazione satellite immobile Lotto 002

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dal [REDACTED] e dai suoi famigliari.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (aggiornamento a tutto il 17/07/2024):****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuno.

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

Nessuno.

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno.

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Nessuno.

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:***4.2.1. Iscrizioni:*

Nessuna.

*4.2.2. Pignoramenti:*

Nessuna.

*4.2.3. Altre trascrizioni:*

- ♦ Trascrizione del 04/04/2024, registro generale n. 6149, registro particolare n. 4673; a favore della Massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale

Pubblico ufficiale Tribunale di Ferrara in data 25/01/2024, repertorio 5; derivante da Sentenza dichiarativa liquidazione giudiziale. La presente trascrizione riguarda tutte le unità immobiliari di cui al presente lotto.

*4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3. Misure Penali**

Non rilevabile.

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

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

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

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

**Millesimi di proprietà:** non specificato.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non rilevabile.  
**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.  
**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili al lotto in esame sono pervenuti alla società [REDACTED] con atto di compravendita del 27/12/2007 del notaio Bissi Marco, Repertorio n. 57728/15506, registrato a Ferrara il 10/01/2008 al n. 483, trascritto a Ferrara il 11/01/2008, registro generale n. 969, registro particolare n. 645, (nota presentata con Modello Unico n. 645.2/2008 Reparto PI di Ferrara in atti dal 14/01/2008).

Gli immobili pervennero ai precedenti proprietari in forza di successione del sig. [REDACTED] deceduto (ante ventennio) in data 17/11/2003, con rilascio di testamento olografo pubblicato con atto notaio Bissi Marco, portante anche accettazione di eredità in data 16/01/2004 rep.53900/12560 registrato a Ferrara il 26/01/2004 n.190 e trascritto il 21/01/2004 al part.802, giusta denuncia di successione registrata a Ferrara il 11/05/2004 n.86 vol.1201 ed ivi trascritta in data 11/08/2006 al part. 13862.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)  
Numero Pratica: P.R. 735/16, P.G. n. 31906/16 del 17/03//2016  
[REDACTED]

Per lavori: risanamento conservativo di porzione di fabbricato composto di n. 3 unità residenziali ad uso "foresteria" dalla ditta richiedente, ovvero per affitto a terzi a scopo di lucro.

Oggetto: Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA)  
Numero Pratica: P.R. 450, P.G. n. 23707 del 21/02/2019  
[REDACTED]

Per lavori: risanamento conservativo

Oggetto: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)  
Numero Pratica: P.G. n. 75860/2023 del 04/05/2023  
[REDACTED]

Per lavori: frazionamento della corte comune a fabbricati ad uso residenza (alla data del sopralluogo non erano ancora stati realizzati)

### 7.1. Conformità edilizia:

Rispetto ai sopracitati titoli edilizi sono state riscontrate le seguenti difformità che di seguito si andranno ad elencare:

- la larghezza della cucina è stata rilevata pari a 3,40 m, mentre nell'elaborato grafico è indicata pari a 3,32 m;
- la larghezza dell'ingresso è stata rilevata pari a 1,25 m, mentre nell'elaborato grafico è indicata pari a 1,40 m;
- la larghezza del soggiorno è stata rilevata pari a 4,77 m, mentre nell'elaborato grafico è indicata pari a 4,82 m;
- la larghezza della camera da letto stata rilevata pari a 4,75 m, mentre nell'elaborato grafico è indicata pari a 4,82 m;
- la larghezza della suite è stata rilevata pari a 4,78 m, mentre nell'elaborato grafico è indicata pari a 4,82 m.

Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

## 7.2. Conformità urbanistica:

Il Comune di Ferrara è dotato di Piano Strutturale (PSC) adottato il 14/09/2007; il 03/12/2008 sono state decise le osservazioni e le proposte avanzate dai cittadini, dagli enti e dalle associazioni ed infine il 16/04/2009 è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale. Il PSC è entrato in vigore il 03/06/2009, data di pubblicazione sul BUR del relativo avviso di approvazione di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) adottato il 09/07/2012; il 10/06/2013 sono state decise le osservazioni ed è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale.

Il RUE è entrato in vigore il 17/07/2013, data di pubblicazione sul BUR del relativo avviso di approvazione e di Piano Operativo (POC) adottato il 28/10/2013; il 07/04/2014 sono state decise le osservazioni ed è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale. Il POC è entrato in vigore il 18/06/2014, data di pubblicazione sul BUR del relativo avviso di approvazione.



Tavola n.3: Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) – Lotto 002

**Gli immobili individuati nel lotto 001 risultano individuati nel R.U.E. come segue:**

- ◆ Rapporti di copertura e di verde: Aree del centro urbano e prima corona - nta art. 100-1.2 RUE;
- ◆ Altezze degli edifici: 3 piani - nta art. 101-1.4;
- ◆ Densità edilizia: Aree a media densità - nta art. 102-1.4;
- ◆ Destinazioni d'uso: insediamenti prevalentemente residenziali - art. 105-1.2 NTA;
- ◆ Beni culturali e ambientali: Dossi fluviali - Art. 107-1.1 NTA RUE;
- ◆ Beni culturali e ambientali: Interventi su edifici storici - Classe 4 Art. 113 RUE - Classe 3 Art. 112 RUE;
- ◆ Beni culturali e ambientali: Idrografia storica - Altri canali storici Art. 107-2.3.7 NTA RUE;
- ◆ Regole per le trasformazioni: Paleoalvei - Vincoli idrogeologici - Art.118.5 RUE;
- ◆ Regole per le trasformazioni: Canali di Bonifica RP - Vincoli idraulici e idrogeologici Art. 118.8 RUE.



*Tavola n.4: Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) – Lotto 002*

**Gli immobili individuati nel lotto 001 risultano individuati nel P.S.C. come segue:**

- ◆ PSC-Sistemi: sistema insediativo dell'abitare subsistema insediamenti prima corona - Art. 12.4 NTA PSC;
- ◆ PSC-Ambiti: ambiti urbani consolidati art. 14.2 nta PSC;
- ◆ PSC-Territori: Territorio urbanizzato art. 14 PSC; art. 28 L.R. 20/00;
- ◆ PSC-Trasformazioni: assi urbani e centralità Art. 18.1, 18.2 nta PSC;
- ◆ CLAC-Classe acustica: Classe acustica 3-stato di fatto Art. 3-4-5-9 nta Clac.

**Conformità urbanistica: si.**

**Si rimanda al regolamento urbanistico del Comune di Ferrara per ogni approfondimento in merito.**

**Descrizione: Appartamento**

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, sito in Comune di Ferrara, Località Porotto, Via X Martiri n. 243, posto all'interno di un fabbricato composto da tre appartamenti con corte comune. L'appartamento in esame si sviluppa su due piani; al piano terra è composto da ingresso, disimpegno, cucina, centrale termica, bagno, soggiorno; al primo piano è composto da disimpegno, letto, due bagni, suite e balcone.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta una struttura portante in muratura con tramezzature interne ed esterne in muratura; i soffitti sono in laterocemento; esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

I pavimenti sono in cotto, nei bagni e nella cucina è presente un rivestimento in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno con doppio vetro, mentre quelli esterni sono presenti solo al primo piano e sono scuretti in legno. La porta di ingresso è in legno ad anta battente blindata e le porte interne sono in legno.

Il riscaldamento è a pavimento e autonomo per ogni appartamento con caldaia nella centrale termica. L'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia. Non è presente l'impianto di condizionamento. Esiste un impianto fotovoltaico ancora da completare e non funzionante.

Il contatore dell'acqua risulta essere unico con gli altri due appartamenti con una contabilizzazione interna per ogni appartamento, mentre il contatore della luce e del gas sono singoli per ogni appartamento.

L'accesso all'appartamento avviene dalla corte (mapp. 72 sub. 4 corte comune ai sub. 4, 5 e 6 del mapp. 254 e ai sub. 8, 16 e 17 del mapp. 255) comune con gli altri immobili di cui ai lotti 3, 4 e 5. Si precisa che i mappali confinanti 257, 987, 803 e 361 (di proprietà di terzi), sono accessibili esclusivamente tramite il mappale 72 di competenza della procedura in oggetto. **Dalle ricerche ipocatastali eseguite sui rogiti di provenienza degli immobili oggetto di stima, non si è evinta alcuna iscrizione di servitù, ma la stessa è da ritenersi di fatto costituita a tutti gli effetti e pertanto l'aggiudicatario non potrà impedirne l'accesso.**

Nel complesso l'immobile è in buono stato di conservazione, ristrutturato da circa 8 anni. Tutti gli impianti dovranno essere verificati con rilievi specialistici, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si raccomanda la visione dell'immobile con un proprio tecnico di fiducia prima della partecipazione all'asta al fine di rendersi pienamente edotti dello stato dei luoghi.

### Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di Al Vecchio Mulino de

### Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

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

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

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia: **doppia anta** materiale: **legno e vetrocamera** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **coppi in laterizio** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile**

Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **intonaco tinteggiato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **autobloccanti** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta battente** materiale: **legno** accessori: **blindata** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagni e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

### Impianti:

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2018
Impianto a norma	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia
Stato impianto	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (p.t.)	superficie lorda	90,50	1,00	90,50
Abitazione (p.p.)	superficie lorda	90,50	1,00	90,50
Balcone	superficie lorda	2,85	0,30	0,86
		<b>183,85</b>		<b>181,86</b>

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

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

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

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

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

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle



eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

## 8.2. Fonti di informazione:

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

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
1	Abitazione - Via Dino Manferdini - Porotto (FE)	98.000,00	100	980,00	Immobiliare.it
2	Abitazione - Via Claudio Todeschi - Porotto (FE)	198.000,00	170	1.164,71	Immobiliare.it
3	Abitazione - Via Nemesio Orsatti - Pontelagoscuro (FE)	240.000,00	170	1.411,76	Immobiliare.it
4	Abitazione - Via R.Ridolfi - Casaglia (FE)	129.000,00	103	1.252,43	Immobiliare.it
5	Abitazione - Via Miniera - Pontelagoscuro (FE)	209.000,00	190	1.100,00	Immobiliare.it
6	Abitazione - Via Pontisette - Casaglia (FE)	76.000,00	55	1.381,82	Immobiliare.it
7	Abitazione - Via Francesco Migliari - Pontelagoscuro (FE)	229.000,00	198	1.156,57	Immobiliare.it
Prezzo medio ABITAZIONI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq				1.195,74	

Tabella n.8: comparabili di mercato lotto 002

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzioni, attesi gli sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare, come confermato dalle statistiche "Idealista" per le abitazioni, **nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita del 24,6%**.



Immagine n.6 - sconto medio provincia di Ferrara da indagine Idealista (Fonte Idealista.it)

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

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	850	1.200
Abitazioni civili	Ottimo	1.200	1.700
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1.000
Box	Normale	480	720
Ville e villini	Normale	1.200	1.700

Tabella n.9: valori OMI

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate di seguito.

Lo studio è finalizzato a fornire il **“Valore di Mercato (VM)”** dei beni immobili in oggetto, descritti ai capitoli precedenti.

Per l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alle superfici commerciali calcolate, lo scrivente ha applicato, ai valori unitari di cui alle analisi di mercato riportate al capitolo precedente, i **coefficienti di merito** calcolati rapportando i comparabili alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione e considerando che la vendita sarà coatta mediante asta competitiva giudiziaria.

In particolare, sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito o ponderazione:

- ◆ **“sconto o maggiorazione sul prezzo”**: trattasi di coefficiente deprezzativo ricavato dalla tabella Idealista (Immagine n. 6) pari al 24% medio.
- ◆ **“vetustà”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto l'anno di costruzione o ristrutturazione dell'immobile;
- ◆ **“posizione/esposizione”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la posizione in cui è collocato l'immobile;
- ◆ **“tipologia edilizia/finiture”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la tipologia delle finiture e delle caratteristiche costruttive dell'immobile;
- ◆ **“commerciabilità/superficie”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la consistenza della superficie dell'immobile;

- ◆ **“completamento finiture”**: trattasi di coefficiente deprezzativo che tiene conto degli eventuali interventi ancora da realizzare per considerare l’immobile finito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITA' / SUPERFICIE	COMPLETAMENTO FINITURE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/MQ
1	Abitazione - Via Dino Manferdini - Porotto (FE)	0,76	1,05	1,00	1,10	0,95	1,10	0,92	898,95
2	Abitazione - Via Claudio Todeschi - Porotto (FE)	0,76	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	0,84	975,91
3	Abitazione - Via Nemesio Orsatti - Pontelagoscuro (FE)	0,76	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	0,69	968,33
4	Abitazione - Via R.Ridolfi - Casaglia (FE)	0,76	0,95	1,00	1,05	0,95	1,00	0,72	901,99
5	Abitazione - Via Miniera - Pontelagoscuro (FE)	0,76	1,00	1,00	1,02	1,05	1,00	0,81	895,36
6	Abitazione - Via Pontisette - Casaglia (FE)	0,76	1,02	1,00	1,02	0,90	1,00	0,71	983,35
7	Abitazione - Via Francesco Migliari - Pontelagoscuro (FE)	0,76	1,00	1,00	1,02	1,05	1,00	0,81	941,40
<b>Valore medio unitario €/mq</b>									<b>923,55</b>

Tabella n.10 - calcolo valore medio da comparabili di mercato Lotto 002

**Per valore medio di riferimento si è considerato la media dei valori medi sopra indicati e dei valori medi OMI per abitazioni civili normali, ovvero (€ 923,55 + € 1.025,00) / 2, pari a €/mq 974,27.**

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A Abitazione

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	181,86	€ 974,27	€ 177.176,64
Valore corpo			€ 177.176,64
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 177.176,64
Valore complessivo diritto e quota			€ 177.176,64

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	181,86	€ 177.176,64	€ 177.176,64

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 26.576,50

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

/

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino (valore meramente indicativo, fatti salvi i migliori conteggi all'esito di una progettazione esecutiva degli interventi): 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 145.600,15

Valore arrotondato: € 146.000,00

**Beni in Ferrara (FE) – Appartamento**  
Località Porotto, Via Zola n. 4

### Lotto: 003

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

##### Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di Al Vecchio Mulino de [REDACTED]

Cod. Fiscale: 00955290382

##### Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: Al Vecchio Mulino de [REDACTED]

proprietà 1/1; foglio 128, mapp. 255, sub. 16, zona cens. 2, cat. A/2, cl. 2, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 159,00 mq (Totale escluse aree scoperte 159,00 mq), Rendita € 872,81.

Confini: a nord con il mapp. 255 sub. 17, a est, a sud e a ovest con il mapp. 72 (corte comune).

Derivante: Variazione Catastale per Frazionamento e Fusione del 10/12/2018 Pratica n. FE0083896 in atti dal 12/12/2018 (n. 22300.1/2018); deriva dalle unità del mapp. 255 sub. 6 e 7.

Conformità catastale: la situazione catastale non risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali in quanto nel bagno al piano terra, nel soggiorno, nei due bagni al primo piano e nella suite sono stati rilevati dei pilastri non presenti nella planimetria catastale; la scala non è stata rappresentata in maniera corretta nella planimetria catastale; l'altezza del primo piano rilevata è pari a 3,47 m la massima e 2,27 m la minima, mentre quella indicata nella planimetria catastale è pari a 3,40 m la massima e 2,00 m la minima. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 del c.c. e nello specifico sulla corte comune censita al N.C.E.U. del Comune di Ferrara, foglio 128, mapp. 72, sub. 4.

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

**Caratteristiche zona:** semi-centrale.

**Area urbanistica:** residenziale.

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

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

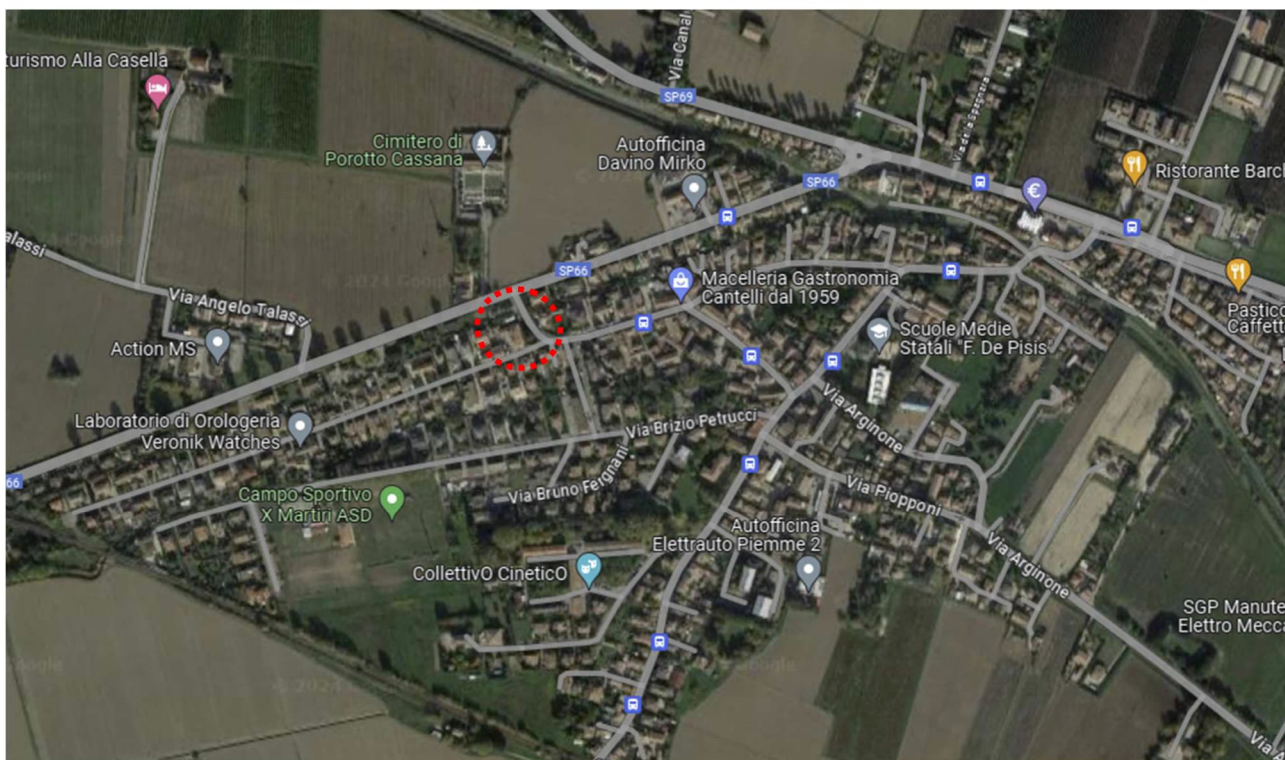
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

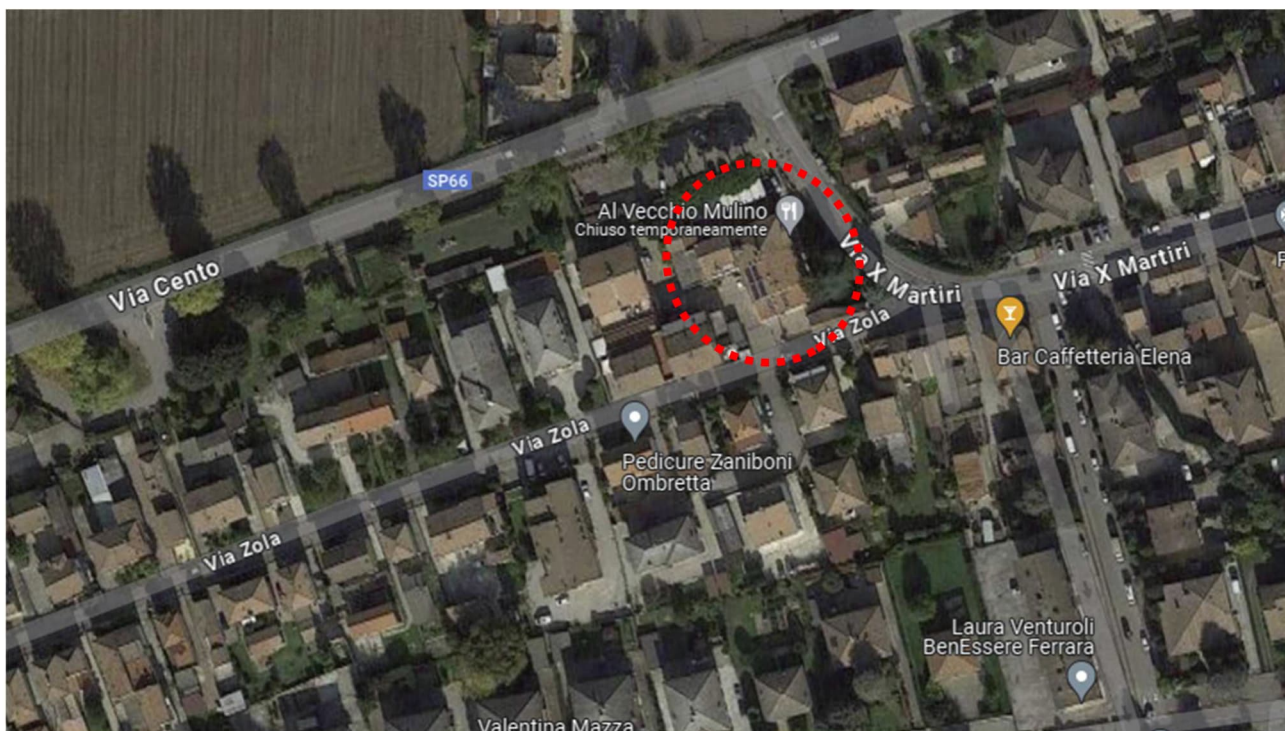
**Attrazioni paesaggistiche:** Castello Estense di Ferrara.

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

**Principali collegamenti pubblici:** autobus a 500 mt.



*Immagine n.7: individuazione satellite immobile Lotto 003*



*Immagine n.8: individuazione satellite immobile Lotto 003*

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero da persone, occupato da cose.. Su tale immobile risulta essere stato registrato un contratto di locazione ad uso abitativo del 30/01/2020, registrato il 03/02/2020 al n. 1044, serie 3T, scaduto il 31/01/2022 e non rinnovato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (aggiornamento a tutto il 17/07/2024):

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

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

Nessuno.

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

Nessuno.

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

Nessuno.

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

Nessuno.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- ♦ Trascrizione del 04/04/2024, registro generale n. 6149, registro particolare n. 4673; a favore della Massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale "Al Vecchio Mulino dei F.lli [REDACTED] Pubblico ufficiale Tribunale di Ferrara in data 25/01/2024, repertorio 5; derivante da Sentenza dichiarativa liquidazione giudiziale. La presente trascrizione riguarda tutte le unità immobiliari di cui al presente lotto.

##### 4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

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

**Spese di gestione condominiale:** non rilevabile.  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevabile.  
**Millesimi di proprietà:** non specificato.  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no.  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato.  
**Attestazione Prestazione Energetica:** non rilevabile.  
**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.  
**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli immobili al lotto in esame sono pervenuti alla società "Al Vecchio Mulino dei [redacted] S.n.c. con atto di compravendita del 27/12/2007 del notaio Bissi Marco, Repertorio n. 57728/15506, registrato a Ferrara il 10/01/2008 al n. 483, trascritto a Ferrara il 11/01/2008, registro generale n. 969, registro particolare n. 645, (nota presentata con Modello Unico n. 645.2/2008 Reparto PI di Ferrara in atti dal 14/01/2008), oltre a Ricongiungimento di usufrutto del 28/10/2010 in morte de [redacted] Voltura n. 2138.1/2011, Pratica n. FE0056126 in atti dal 06/04/2011.

Gli immobili pervennero ai precedenti proprietari in forza di successione del [redacted] deceduto (ante ventennio) in data 17/11/2003, con rilascio di testamento olografo pubblicato con atto notaio Bissi Marco, portante anche accettazione di eredità in data 16/01/2004 rep.53900/12560 registrato a Ferrara il 26/01/2004 n.190 e trascritto il 21/01/2004 al part.802, giusta denuncia di successione registrata a Ferrara il 11/05/2004 n.86 vol.1201 ed ivi trascritta in data 11/08/2006 al part. 13862.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Oggetto: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)  
 Numero Pratica: P.R. 735/16, P.G. n. 31906/16 del 17/03//2016

Per lavori: risanamento conservativo di porzione di fabbricato composto di n. 3 unità residenziali ad uso "foresteria" dalla ditta richiedente, ovvero per affitto a terzi a scopo di lucro.

Oggetto: Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA)  
 Numero Pratica: P.R. 450, P.G. n. 23707 del 21/02/2019

Per lavori: risanamento conservativo

Oggetto: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)  
 Numero Pratica: P.G. n. 75860/2023 del 04/05/2023

Per lavori: frazionamento della corte comune a fabbricati ad uso residenza (alla data del sopralluogo non erano ancora stati realizzati)

**7.1. Conformità edilizia:**

Rispetto ai sopracitati titoli edilizi sono state riscontrate le seguenti difformità che di seguito si andranno ad elencare:

- nel bagno al piano terra, nel soggiorno, nei due bagni al primo piano e nella suite sono stati rilevati dei pilastri non presenti nell'elaborato grafico;
  - la scala non è stata rappresentata in maniera corretta nell'elaborato grafico in quanto sono stati rilevati i pié d'oca nel pianerottolo e l'arrivo al primo piano è a filo con il tramezzo del bagno;
  - l'altezza del primo piano è stata rilevata pari a 3,47 m la massima e 2,27 m la minima, mentre nell'elaborato grafico è indicata pari a 3,40 m la massima e 2,00 m la minima;
  - le dimensioni della cucina sono state rilevate pari a 4,53 m e 3,28 m, mentre nell'elaborato grafico sono indicate pari a 4,82 m e 3,42 m;
  - la larghezza del bagno al piano terra è stata rilevata pari a 1,56 m, mentre nell'elaborato grafico è indicata pari a 1,65 m;
  - le dimensioni del soggiorno sono state rilevate pari a 4,54 m e 7,10 m, mentre nell'elaborato grafico sono indicate pari a 4,82 m e 7,32 m;
  - le dimensioni della camera da letto sono state rilevate pari a 4,59 m e 3,24 m, mentre nell'elaborato grafico sono indicate pari a 4,82 m e 3,57 m;
  - la larghezza del bagno al primo piano è stata rilevata pari a 1,65 m, mentre nell'elaborato grafico è indicata pari a 1,50 m;
  - la larghezza dell'altro bagno al primo piano è stata rilevata pari a 1,67 m, mentre nell'elaborato grafico è indicata pari a 1,40 m;
  - le dimensioni della suite sono state rilevate pari a 4,60 m e 5,37 m, mentre nell'elaborato grafico sono indicate pari a 4,82 m e 5,82 m.
- Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

## **7.2. Conformità urbanistica:**

Il Comune di Ferrara è dotato di Piano Strutturale (PSC) adottato il 14/09/2007; il 03/12/2008 sono state decise le osservazioni e le proposte avanzate dai cittadini, dagli enti e dalle associazioni ed infine il 16/04/2009 è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale. Il PSC è entrato in vigore il 03/06/2009, data di pubblicazione sul BUR del relativo avviso di approvazione di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) adottato il 09/07/2012; il 10/06/2013 sono state decise le osservazioni ed è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale.

Il RUE è entrato in vigore il 17/07/2013, data di pubblicazione sul BUR del relativo avviso di approvazione e di Piano Operativo (POC) adottato il 28/10/2013; il 07/04/2014 sono state decise le osservazioni ed è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale. Il POC è entrato in vigore il 18/06/2014, data di pubblicazione sul BUR del relativo avviso di approvazione.





*Tavola n.5: Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) – Lotto 003*

**Gli immobili individuati nel lotto 001 risultano individuati nel R.U.E. come segue:**

- ◆ Rapporti di copertura e di verde: Aree del centro urbano e prima corona - nta art. 100-1.2 RUE;
- ◆ Altezze degli edifici: 3 piani - nta art. 101-1.4;
- ◆ Densità edilizia: Aree a media densità - nta art. 102-1.4;
- ◆ Destinazioni d'uso: insediamenti prevalentemente residenziali - art. 105-1.2 NTA;
- ◆ Beni culturali e ambientali: Dossi fluviali - Art. 107-1.1 NTA RUE;
- ◆ Beni culturali e ambientali: Interventi su edifici storici - Classe 4 Art. 113 RUE - Classe 3 Art. 112 RUE;
- ◆ Beni culturali e ambientali: Idrografia storica - Altri canali storici Art. 107-2.3.7 NTA RUE;
- ◆ Regole per le trasformazioni: Paleoalvei - Vincoli idrogeologici - Art.118.5 RUE;
- ◆ Regole per le trasformazioni: Canali di Bonifica RP - Vincoli idraulici e idrogeologici Art. 118.8 RUE.



*Tavola n.6: Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) – Lotto 003*

**Gli immobili individuati nel lotto 001 risultano individuati nel P.S.C. come segue:**

- ◆ PSC-Sistemi: sistema insediativo dell'abitare subsistema insediamenti prima corona - Art. 12.4 NTA PSC;
- ◆ PSC-Ambiti: ambiti urbani consolidati art. 14.2 nta PSC;
- ◆ PSC-Territori: Territorio urbanizzato art. 14 PSC; art. 28 L.R. 20/00;
- ◆ PSC-Trasformazioni: assi urbani e centralità Art. 18.1, 18.2 nta PSC;
- ◆ CLAC-Classe acustica: Classe acustica 3-stato di fatto Art. 3-4-5-9 nta Clac.

**Conformità urbanistica: si.**

**Si rimanda al regolamento urbanistico del Comune di Ferrara per ogni approfondimento in merito.**

**Descrizione: Appartamento**

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, sito in Comune di Ferrara, Località Porotto, Via Zola n. 4, posto all'interno di un fabbricato composto da tre appartamenti con corte comune. L'appartamento in esame si sviluppa su due piani; al piano terra è composto da ingresso, cucina, centrale termica, bagno, soggiorno; al primo piano è composto da disimpegno, letto, due bagni e suite.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta una struttura portante in muratura con tramezzature interne ed esterne in muratura; i soffitti sono in laterocemento e in legno; esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

I pavimenti sono in cotto, nei bagni e nella cucina è presente un rivestimento in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno con doppio vetro, mentre quelli esterni sono presenti solo al primo piano e nella porta finestra del soggiorno e sono scuretti in legno. La porta di ingresso è in legno ad anta battente blindata e le porte interne sono in legno.

Il riscaldamento è a pavimento e autonomo per ogni appartamento con caldaia nella centrale termica. L'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia. Non è presente l'impianto di condizionamento. Esiste un impianto fotovoltaico ancora da completare e non funzionante.

Il contatore dell'acqua risulta essere unico con gli altri due appartamenti con però una suddivisione interna per ogni appartamento mentre il contatore della luce e del gas sono singoli per ogni appartamento.

L'accesso all'appartamento avviene dalla corte (mapp. 72 sub. 4 corte comune ai sub. 4, 5 e 6 del mapp. 254 e ai sub. 8, 16 e 17 del mapp. 255) comune con gli altri immobili di cui ai lotti 2, 4 e 5. Si precisa che i mappali confinanti 257, 987, 803 e 361 (di proprietà di terzi), sono accessibili esclusivamente tramite il mappale 72 di competenza della procedura in oggetto. **Dalle ricerche ipocatastali eseguite sui rogiti di provenienza degli immobili oggetto di stima, non si è evinta alcuna iscrizione di servitù, ma la stessa è da ritenersi di fatto costituita a tutti gli effetti e pertanto l'aggiudicatario non potrà impedirne l'accesso.**

Nel complesso l'immobile è in buono stato di conservazione, ristrutturato da circa 8 anni. Tutti gli impianti dovranno essere verificati con rilievi specialistici, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si raccomanda la visione dell'immobile con un proprio tecnico di fiducia prima della partecipazione all'asta al fine di rendersi pienamente edotti dello stato dei luoghi.

### Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 d

Cod. Fiscale: 00955290382

### Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

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

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

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia: **doppia anta** materiale: **legno e vetrocamera** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **coppi in laterizio** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile**

Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **intonaco tinteggiato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **autobloccanti** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta battente** materiale: **legno** accessori: **blindata** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagni e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2018
Impianto a norma	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia
Stato impianto	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (p.t.)	superficie lorda	82,70	1,00	82,70
Abitazione (p.p.)	superficie lorda	82,70	1,00	82,70
		<b>165,40</b>		<b>165,40</b>

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

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

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

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

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

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli

immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

## 8.2. Fonti di informazione:

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

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FORTE
1	Abitazione - Via Dino Manferdini - Porotto (FE)	98.000,00	100	980,00	Immobiliare.it
2	Abitazione - Via Claudio Todeschi - Porotto (FE)	198.000,00	170	1.164,71	Immobiliare.it
3	Abitazione - Via Nemesio Orsatti - Pontelagoscuro (FE)	240.000,00	170	1.411,76	Immobiliare.it
4	Abitazione - Via R.Ridolfi - Casaglia (FE)	129.000,00	103	1.252,43	Immobiliare.it
5	Abitazione - Via Miniera - Pontelagoscuro (FE)	209.000,00	190	1.100,00	Immobiliare.it
6	Abitazione - Via Pontisette - Casaglia (FE)	76.000,00	55	1.381,82	Immobiliare.it
7	Abitazione - Via Francesco Migliari - Pontelagoscuro (FE)	229.000,00	198	1.156,57	Immobiliare.it
Prezzo medio ABITAZIONI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq				1.195,74	

Tabella n.11: comparabili di mercato lotto 003

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzioni, attesi gli sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare, come confermato dalle statistiche "Idealista" per le abitazioni, **nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita del 24,6%.**



Immagine n.9 - sconto medio provincia di Ferrara da indagine Idealista (Fonte Idealista.it)

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

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	850	1.200
Abitazioni civili	Ottimo	1.200	1.700
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1.000
Box	Normale	480	720
Ville e villini	Normale	1.200	1.700

Tabella n.12: valori OMI

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate di seguito.

Lo studio è finalizzato a fornire il **"Valore di Mercato (VM)"** dei beni immobili in oggetto, descritti ai capitoli precedenti.

Per l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alle superfici commerciali calcolate, lo scrivente ha applicato, ai valori unitari di cui alle analisi di mercato riportate al capitolo precedente, i **coefficienti di merito** calcolati rapportando i comparabili alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione e considerando che la vendita sarà coatta mediante asta competitiva giudiziaria.

In particolare, sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito o ponderazione:

- ◆ **"sconto o maggiorazione sul prezzo"**: trattasi di coefficiente deprezzativo ricavato dalla tabella Idealista (Immagine n. 9) pari al 24% medio.
- ◆ **"vetustà"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto l'anno di costruzione o ristrutturazione dell'immobile;
- ◆ **"posizione/esposizione"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la posizione in cui è collocato l'immobile;
- ◆ **"tipologia edilizia/finiture"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la tipologia delle finiture e delle caratteristiche costruttive dell'immobile;
- ◆ **"commerciabilità/superficie"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la consistenza della superficie dell'immobile;

- ◆ **“completamento finiture”**: trattasi di coefficiente deprezzativo che tiene conto degli eventuali interventi ancora da realizzare per considerare l’immobile finito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITA' / SUPERFICIE	COMPLETAMENTO FINITURE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGIUGLIATO €/MQ
1	Abitazione - Via Dino Manferdini - Porotto (FE)	0,76	1,05	1,00	1,10	0,95	1,10	0,92	898,95
2	Abitazione - Via Claudio Todeschi - Porotto (FE)	0,76	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	0,84	975,91
3	Abitazione - Via Nemesio Orsatti - Pontelagoscuro (FE)	0,76	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	0,69	968,33
4	Abitazione - Via R.Ridolfi - Casaglia (FE)	0,76	0,95	1,00	1,05	0,95	1,00	0,72	901,99
5	Abitazione - Via Miniera - Pontelagoscuro (FE)	0,76	1,00	1,00	1,02	1,05	1,00	0,81	895,36
6	Abitazione - Via Pontisette - Casaglia (FE)	0,76	1,02	1,00	1,02	0,90	1,00	0,71	983,35
7	Abitazione - Via Francesco Migliari - Pontelagoscuro (FE)	0,76	1,00	1,00	1,02	1,05	1,00	0,81	941,40
<b>Valore medio unitario €/mq</b>									<b>923,55</b>

Tabella n.13 - calcolo valore medio da comparabili di mercato Lotto 003

**Per valore medio di riferimento si è considerato la media dei valori medi sopra indicati e dei valori medi OMI per abitazioni civili normali, ovvero (€ 923,55 + € 1.025,00) / 2, pari a €/mq 974,27.**

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A Abitazione

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	165,40	€ 974,27	€ 161.144,96
Valore corpo			€ 161.144,96
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 161.144,96
Valore complessivo diritto e quota			€ 161.144,96

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	165,40	€ 161.144,96	€ 161.144,96

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 24.171,74

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

/

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino (valore meramente indicativo, fatti salvi i migliori conteggi all'esito di una progettazione esecutiva degli interventi): 6.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 130.973,22

Valore arrotondato: € 131.000,00

**Beni in Ferrara (FE) – Appartamento**  
Località Porotto, Via X Martiri n. 241

### Lotto: 004

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

##### Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di

##### Identificati al catasto Fabbricati:

proprietà 1/1; foglio 128, mapp. 255, sub. 17, zona cens. 2, cat. A/2, cl. 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 138,00 mq (Totale escluse aree scoperte 138,00 mq), Rendita € 805,67.

Confini: a nord con il mapp. 255 sub. 8, a est e a ovest con il mapp. 72 (corte comune), a sud con il mapp. 255 sub. 16.

Derivante: Variazione Catastale per Frazionamento e Fusione del 10/12/2018 Pratica n. FE0083896 in atti dal 12/12/2018 (n. 22300.1/2018); deriva dalle unità del mapp. 255 sub. 6 e 7.

Conformità catastale: la situazione catastale risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali ad eccezione della scala che non è stata rappresentata in maniera corretta nella planimetria catastale in quanto non sono stati inseriti i piè d'oca. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

Note: compete agli immobili una proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 del c.c. e nello specifico sulla corte comune censita al N.C.E.U. del Comune di Ferrara, foglio 128, mapp. 72, sub. 4.

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

**Caratteristiche zona**: semi-centrale.

**Area urbanistica**: residenziale.

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe**: residenziale.

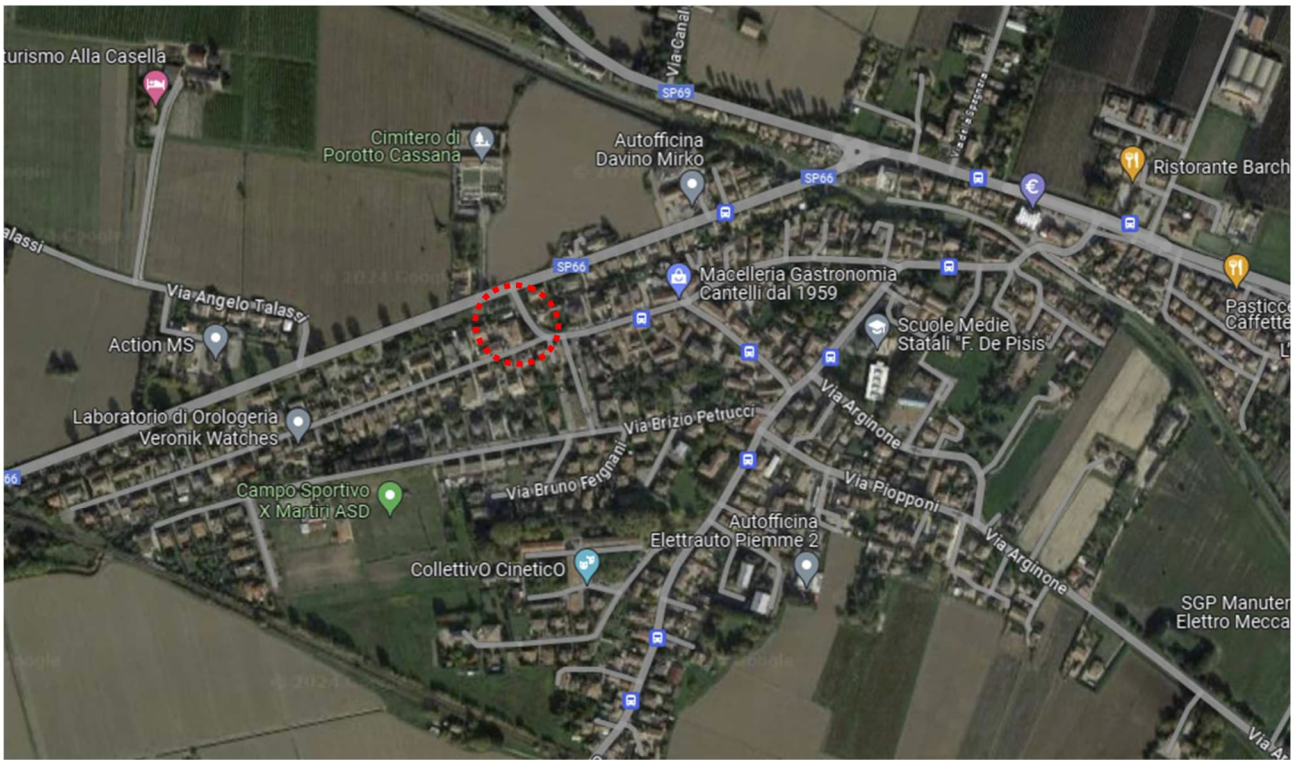


**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

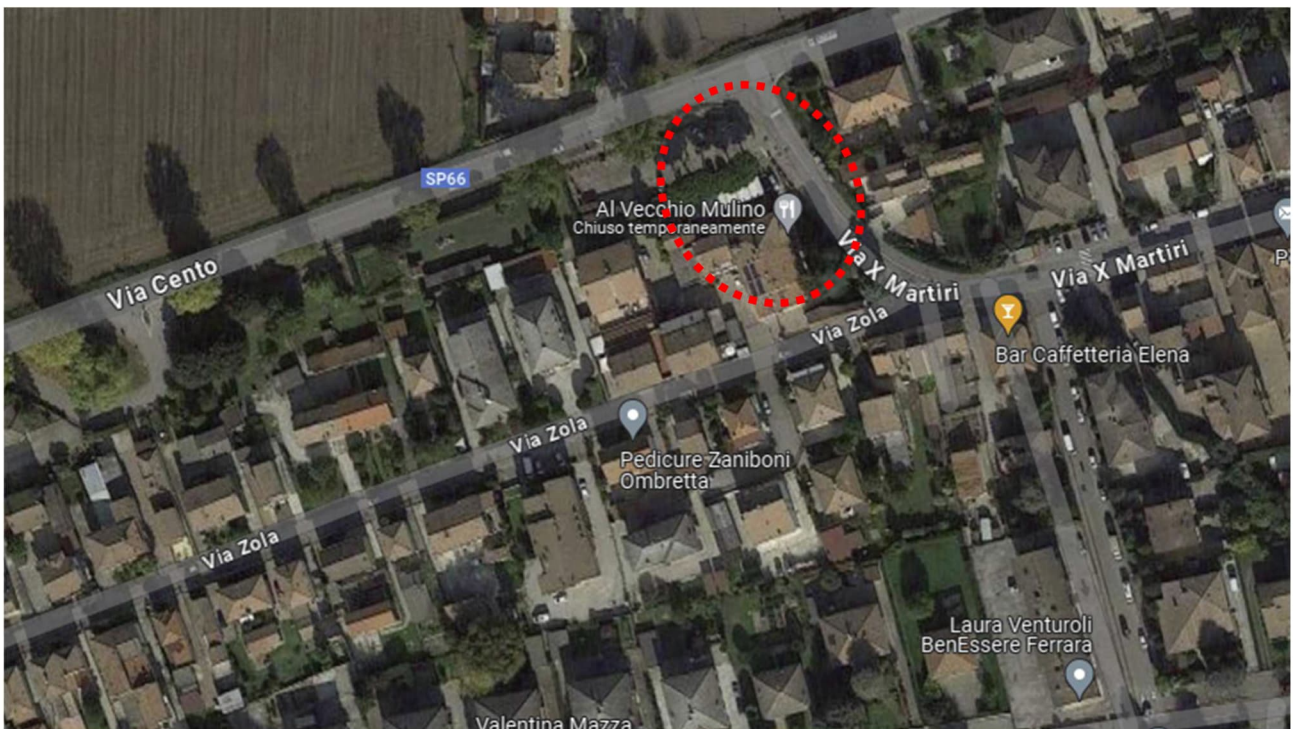
**Attrazioni paesaggistiche:** Castello Estense di Ferrara.

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

**Principali collegamenti pubblici:** autobus a 500 mt.



*Immagine n.10: individuazione satellite immobile Lotto 004*



*Immagine n.11: individuazione satellite immobile Lotto 004*

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero da persone, occupato da cose. Su tale immobile risulta essere stato registrato un contratto di locazione ad uso abitativo del 30/01/2020, registrato il 03/02/2020 al n. 1038, serie 3T, scaduto il 31/01/2022 e non rinnovato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (aggiornamento a tutto il 17/07/2024):

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

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

Nessuno.

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

Nessuno.

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

Nessuno.

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

Nessuno.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- ♦ Trascrizione del 04/04/2024, registro generale n. 6149, registro particolare n. 4673; a favore della Massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale “

\_\_\_\_\_ Pubblico ufficiale Tribunale di Ferrara in data 25/01/2024, repertorio 5; derivante da Sentenza dichiarativa liquidazione giudiziale. La presente trascrizione riguarda tutte le unità immobiliari di cui al presente lotto.

##### 4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

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

**Spese di gestione condominiale:** non rilevabile.  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevabile.  
**Millesimi di proprietà:** non specificato.  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no.  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato.  
**Attestazione Prestazione Energetica:** non rilevabile.  
**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.  
**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli immobili al lotto in esame sono pervenuti alla società [REDACTED] S.n.c. con atto di compravendita del 27/12/2007 del notaio Bissi Marco, Repertorio n. 57728/15506, registrato a Ferrara il 10/01/2008 al n. 483, trascritto a Ferrara il 11/01/2008, registro generale n. 969, registro particolare n. 645, (nota presentata con Modello Unico n. 645.2/2008 Reparto PI di Ferrara in atti dal 14/01/2008).

Gli immobili pervennero ai precedenti proprietari in forza di successione del [REDACTED] deceduto (ante ventennio) in data 17/11/2003, con rilascio di testamento olografo pubblicato con atto notaio Bissi Marco, portante anche accettazione di eredità in data 16/01/2004 rep.53900/12560 registrato a Ferrara il 26/01/2004 n.190 e trascritto il 21/01/2004 al part. 802, giusta denuncia di successione registrata a Ferrara il 11/05/2004 n.86 vol.1201 ed ivi trascritta in data 11/08/2006 al part. 13862.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Oggetto: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)  
Numero Pratica: P.R. 735/16, P.G. n. 31906/16 del 17/03//2016  
Intestazione: Al Vecchio Mulino [REDACTED]

Per lavori: risanamento conservativo di porzione di fabbricato composto di n. 3 unità residenziali ad uso "foresteria" dalla ditta richiedente, ovvero per affitto a terzi a scopo di lucro.

Oggetto: Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA)  
Numero Pratica: P.R. 450, P.G. n. 23707 del 21/02/2019  
Intestazione: Al Vecchio Mulino [REDACTED]

Per lavori: risanamento conservativo

Oggetto: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)  
Numero Pratica: P.G. n. 75860/2023 del 04/05/2023  
Intestazione: Al Vecchio Mulino [REDACTED]

Per lavori: frazionamento della corte comune a fabbricati ad uso residenza (alla data del sopralluogo non erano ancora stati realizzati)

**7.1. Conformità edilizia:**

Rispetto ai sopracitati titoli edilizi sono state riscontrate le seguenti difformità che di seguito si andranno ad elencare:

- la scala non è stata rappresentata in maniera corretta nell'elaborato grafico in quanto sono stati rilevati i piè d'oca nel pianerottolo;



- ◆ Altezze degli edifici: 3 piani - nta art. 101-1.4;
- ◆ Densità edilizia: Aree a media densità - nta art. 102-1.4;
- ◆ Destinazioni d'uso: insediamenti prevalentemente residenziali - art. 105-1.2 NTA;
- ◆ Beni culturali e ambientali: Dossi fluviali - Art. 107-1.1 NTA RUE;
- ◆ Beni culturali e ambientali: Interventi su edifici storici - Classe 4 Art. 113 RUE - Classe 3 Art. 112 RUE;
- ◆ Beni culturali e ambientali: Idrografia storica - Altri canali storici Art. 107-2.3.7 NTA RUE;
- ◆ Regole per le trasformazioni: Paleoalvei - Vincoli idrogeologici - Art.118.5 RUE;
- ◆ Regole per le trasformazioni: Canali di Bonifica RP - Vincoli idraulici e idrogeologici Art. 118.8 RUE.



Tavola n.8: Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) – Lotto 004

**Gli immobili individuati nel lotto 001 risultano individuati nel P.S.C. come segue:**

- ◆ PSC-Sistemi: sistema insediativo dell'abitare subsistema insediamenti prima corona - Art. 12.4 NTA PSC;
- ◆ PSC-Ambiti: ambiti urbani consolidati art. 14.2 nta PSC;
- ◆ PSC-Territori: Territorio urbanizzato art. 14 PSC; art. 28 L.R. 20/00;
- ◆ PSC-Trasformazioni: assi urbani e centralità Art. 18.1, 18.2 nta PSC;
- ◆ CLAC-Classe acustica: Classe acustica 3-stato di fatto Art. 3-4-5-9 nta Clac.

**Conformità urbanistica: si.**

**Si rimanda al regolamento urbanistico del Comune di Ferrara per ogni approfondimento in merito.**

Descrizione: **Appartamento**

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, sito in Comune di Ferrara, Località Porotto, Via X Martiri

n. 241, posto all'interno di un fabbricato composto da tre appartamenti con corte comune. L'appartamento in esame si sviluppa su due piani; al piano terra è composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno; al primo piano è composto da disimpegno, due camere da letto e bagno.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta una struttura portante in muratura con tramezzature interne ed esterne in muratura; i soffitti sono in laterocemento; esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

I pavimenti sono in cotto, nei bagni e nella cucina è presente un rivestimento in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno con doppio vetro, mentre quelli esterni sono presenti solo al primo piano e sono scuretti in legno. La porta di ingresso è in legno ad anta battente blindata e le porte interne sono in legno.

Il riscaldamento è a pavimento e autonomo per ogni appartamento con caldaia nella centrale termica. L'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia. Non è presente l'impianto di condizionamento. Esiste un impianto fotovoltaico ancora da completare e non funzionante.

Il contatore dell'acqua risulta essere unico con gli altri due appartamenti, con una suddivisione interna per ogni appartamento, mentre il contatore della luce e del gas sono singoli per ogni appartamento.

L'accesso all'appartamento avviene dalla corte (mapp. 72 sub. 4 corte comune ai sub. 4, 5 e 6 del mapp. 254 e ai sub. 8, 16 e 17 del mapp. 255) comune con gli altri immobili di cui ai lotti 2, 3, e 5. Si precisa che i mappali confinanti 257, 987, 803 e 361 (di proprietà di terzi), sono accessibili esclusivamente tramite il mappale 72 di competenza della procedura in oggetto. **Dalle ricerche ipocatastali eseguite sui rogiti di provenienza degli immobili oggetto di stima, non si è evinta alcuna iscrizione di servitù, ma la stessa è da ritenersi di fatto costituita a tutti gli effetti e pertanto l'aggiudicatario non potrà impedirne l'accesso.**

Nel complesso l'immobile è in buono stato di conservazione, ristrutturato da circa 8 anni. Tutti gli impianti dovranno essere verificati con rilievi specialistici, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si raccomanda la visione dell'immobile con un proprio tecnico di fiducia prima della partecipazione all'asta al fine di rendersi pienamente edotti dello stato dei luoghi.

#### Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di Al Vecchio Mulino

Cod. Fiscale: 00955290382

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Soffitto	tipologia: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: <b>doppia anta</b> materiale: <b>legno e vetrocamera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in laterizio</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>autobloccanti</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Portone di ingresso tipologia: **anta battente** materiale: **legno** accessori: **blindata** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagni e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

### Impianti:

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2018
Impianto a norma	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia
Stato impianto	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

#### Condizionamento e climatizzazione:

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

#### Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (p.t.)	superficie lorda	72,10	1,00	72,10
Abitazione (p.p.)	superficie lorda	72,10	1,00	72,10
			<b>144,20</b>	<b>144,20</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di stima:

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

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

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

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora

posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

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

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

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

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

## 8.2. Fonti di informazione:

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

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
1	Abitazione - Via Dino Manferdini - Porotto (FE)	98.000,00	100	980,00	Immobiliare.it
2	Abitazione - Via Claudio Todeschi - Porotto (FE)	198.000,00	170	1.164,71	Immobiliare.it
3	Abitazione - Via Nemesio Orsatti - Pontelagoscuro (FE)	240.000,00	170	1.411,76	Immobiliare.it
4	Abitazione - Via R.Ridolfi - Casaglia (FE)	129.000,00	103	1.252,43	Immobiliare.it
5	Abitazione - Via Miniera - Pontelagoscuro (FE)	209.000,00	190	1.100,00	Immobiliare.it
6	Abitazione - Via Pontisette - Casaglia (FE)	76.000,00	55	1.381,82	Immobiliare.it
7	Abitazione - Via Francesco Migliari - Pontelagoscuro (FE)	229.000,00	198	1.156,57	Immobiliare.it
Prezzo medio ABITAZIONI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq				1.195,74	

Tabella n.14: comparabili di mercato lotto 004

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzioni, attesi gli sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare, come confermato dalle statistiche "Idealista" per le abitazioni, **nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita del 24,6%.**





Immagine n.12 - sconto medio provincia di Ferrara da indagine Idealista (Fonte Idealista.it)

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

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	850	1.200
Abitazioni civili	Ottimo	1.200	1.700
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1.000
Box	Normale	480	720
Ville e villini	Normale	1.200	1.700

Tabella n.15: valori OMI

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate di seguito.

Lo studio è finalizzato a fornire il **“Valore di Mercato (VM)”** dei beni immobili in oggetto, descritti ai capitoli precedenti.

Per l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alle superfici commerciali calcolate, lo scrivente ha applicato, ai valori unitari di cui alle analisi di mercato riportate al capitolo precedente, i **coefficienti di merito** calcolati rapportando i comparabili alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione e considerando che la vendita sarà coatta mediante asta competitiva giudiziaria.

In particolare, sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito o ponderazione:

- ◆ **“sconto o maggiorazione sul prezzo”**: trattasi di coefficiente deprezzativo ricavato dalla tabella Idealista (Immagine n. 12) pari al 24% medio.
- ◆ **“vetustà”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto l'anno di costruzione o ristrutturazione dell'immobile;
- ◆ **“posizione/esposizione”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la posizione in cui è collocato l'immobile;
- ◆ **“tipologia edilizia/finiture”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la tipologia delle finiture e delle caratteristiche costruttive dell'immobile;
- ◆ **“commerciabilità/superficie”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la consistenza della superficie dell'immobile;

- ◆ **“completamento finiture”**: trattasi di coefficiente deprezzativo che tiene conto degli eventuali interventi ancora da realizzare per considerare l’immobile finito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITA' / SUPERFICIE	COMPLETAMENTO FINITURE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGIAGLIATO €/MQ
1	Abitazione - Via Dino Manferdini - Porotto (FE)	0,76	1,05	1,00	1,10	0,93	1,10	0,90	880,03
2	Abitazione - Via Claudio Todeschi - Porotto (FE)	0,76	1,05	1,00	1,05	0,98	1,00	0,82	956,39
3	Abitazione - Via Nemesio Orsatti - Pontelagoscuro (FE)	0,76	0,95	1,00	0,95	0,98	1,00	0,67	948,96
4	Abitazione - Via R.Ridolfi - Casaglia (FE)	0,76	0,95	1,00	1,05	0,95	1,00	0,72	901,99
5	Abitazione - Via Miniera - Pontelagoscuro (FE)	0,76	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	0,78	852,72
6	Abitazione - Via Pontisette - Casaglia (FE)	0,76	1,02	1,00	1,02	0,90	1,00	0,71	983,35
7	Abitazione - Via Francesco Migliari - Pontelagoscuro (FE)	0,76	1,00	1,00	1,02	1,05	1,00	0,81	941,40
<b>Valore medio unitario €/mq</b>									<b>923,55</b>

Tabella n.16 - calcolo valore medio da comparabili di mercato Lotto 004

**Per valore medio di riferimento si è considerato la media dei valori medi sopra indicati e dei valori medi OMI per abitazioni civili normali, ovvero (€ 923,55 + € 1.025,00) / 2, pari a €/mq 974,27.**

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A Abitazione

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	144,20	€ 974,27	€ 140.490,35
Valore corpo			€ 140.490,35
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 140.490,35
Valore complessivo diritto e quota			€ 140.490,35

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	144,20	€ 140.490,35	€ 140.490,35

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 21.073,55

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

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino (valore meramente indicativo, fatti salvi i migliori conteggi all'esito di una progettazione esecutiva degli interventi): 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 114.416,80

Valore arrotondato: € 114.000,00

### Beni in Ferrara (FE) – Abitazione con deposito

Località Porotto, Via Zola n. 4/A-B-C

#### Lotto: 005

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

##### Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di Al Vecchio Mulino dei F.lli Trantini L. e D. S.n.c.

Cod. Fiscale: 00955290382

##### Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: Al

proprietà 1/1; foglio 128, mapp. 254, sub. 4, zona cens. 2, cat. A/4, cl. 3, consistenza 1,5 vani, sup. catastale 46,00 mq (Totale escluse aree scoperte 46,00 mq), Rendita € 81,34.

Confini: a nord con il mapp. 72 (corte comune), a est con il mapp. 254 sub. 5, a sud con la Via Zola, a ovest con il mapp. 72 (corte comune).

Derivante: Variazione Catastale per frazionamento e diversa distribuzione interna del 19/04/1993 in atti dal 14/05/1993 FRZ.VSI. (n.1568.1/1993), deriva dal mapp. 254 ex sub. 1, 2, 3, mapp. 255 ex sub. 1, 2.

Conformità catastale: non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto non si è potuto accedere all'immobile. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

Intestati: Al

proprietà 1/1; foglio 128, mapp. 254, sub. 5, zona cens. 2, cat. C/2, cl. 3, consistenza 51,00 mq, sup. catastale 60,00 mq, Rendita € 134,33.

Confini: a nord con il mapp. 72 (corte comune), a est con il mapp. 254 sub. 6, a sud con la Via Zola, a ovest con il mapp. 254 sub. 4.

Derivante: Variazione Catastale per sostituzione planimetria errata del 13/04/2023 Pratica n. FE0031052 in atti dal 14/04/2023 (n.31052.1/2023); Variazione Catastale per frazionamento e diversa distribuzione interna del 19/04/1993 in atti dal 14/05/1993 FRZ.VSI. (n.1568.1/1993), deriva dal mapp. 254 ex sub. 1, 2, 3, mapp. 255 ex sub. 1, 2.

Conformità catastale: la situazione catastale risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali ad eccezione delle altezze del primo piano in quanto quelle rilevate sono pari a 1,75 m la minima e 2,35 m la massima, mentre nella planimetria catastale sono pari a 1,80 m la minima e 2,50 m la massima. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

**Intestati:**

proprietà 1/1; foglio 128, mapp. 254, sub. 6, zona cens. 2, cat. A/4, cl. 3, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 52,00 mq (Totale escluse aree scoperte 52,00 mq), Rendita € 135,57.

**Confini:** a nord e a est con il mapp. 72 (corte comune), a sud con la Via Zola, a ovest con il mapp. 254 sub. 5.

**Derivante:** Variazione Catastale per frazionamento e diversa distribuzione interna del 19/04/1993 in atti dal 14/05/1993 FRZ.VSI. (n.1568.1/1993), deriva dal mapp. 254 ex sub. 1, 2, 3, mapp. 255 ex sub. 1, 2.

**Conformità catastale:** la situazione catastale non risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali in quanto è stata rilevata una finestra nella cucina sul lato della corte non indicata nella planimetria catastale e sono state riscontrate delle difformità nelle altezze del primo piano: quelle rilevate sono pari a 1,71 m la minima e 2,70 m la massima, mentre nella planimetria catastale è indicata un'unica altezza pari a 2,20 m. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

**Note:** compete agli immobili una proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 del c.c. e nello specifico sulla corte comune censita al N.C.E.U. del Comune di Ferrara, foglio 128, mapp. 72, sub. 4.

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

**Caratteristiche zona:** semi-centrale.

**Area urbanistica:** residenziale.

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Castello Estense di Ferrara.

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

**Principali collegamenti pubblici:** autobus a 500 mt.

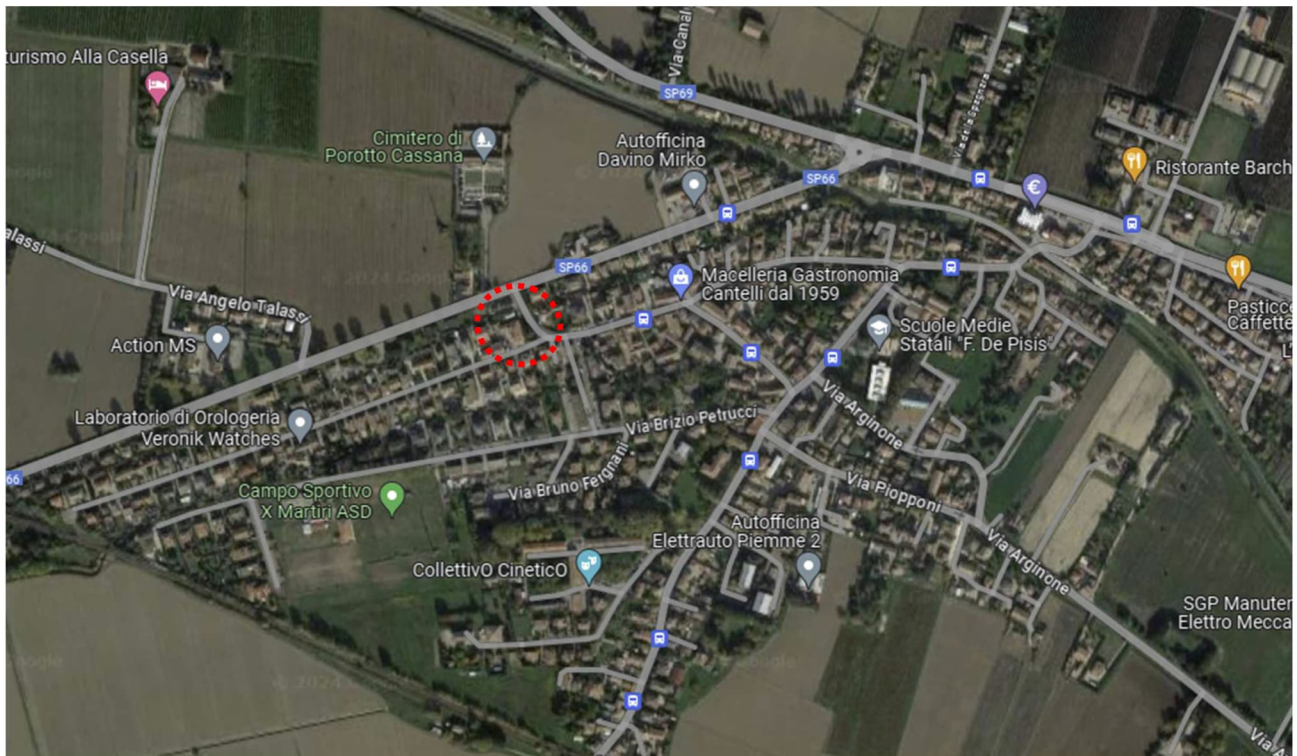


Immagine n.13: individuazione satellite immobile Lotto 005

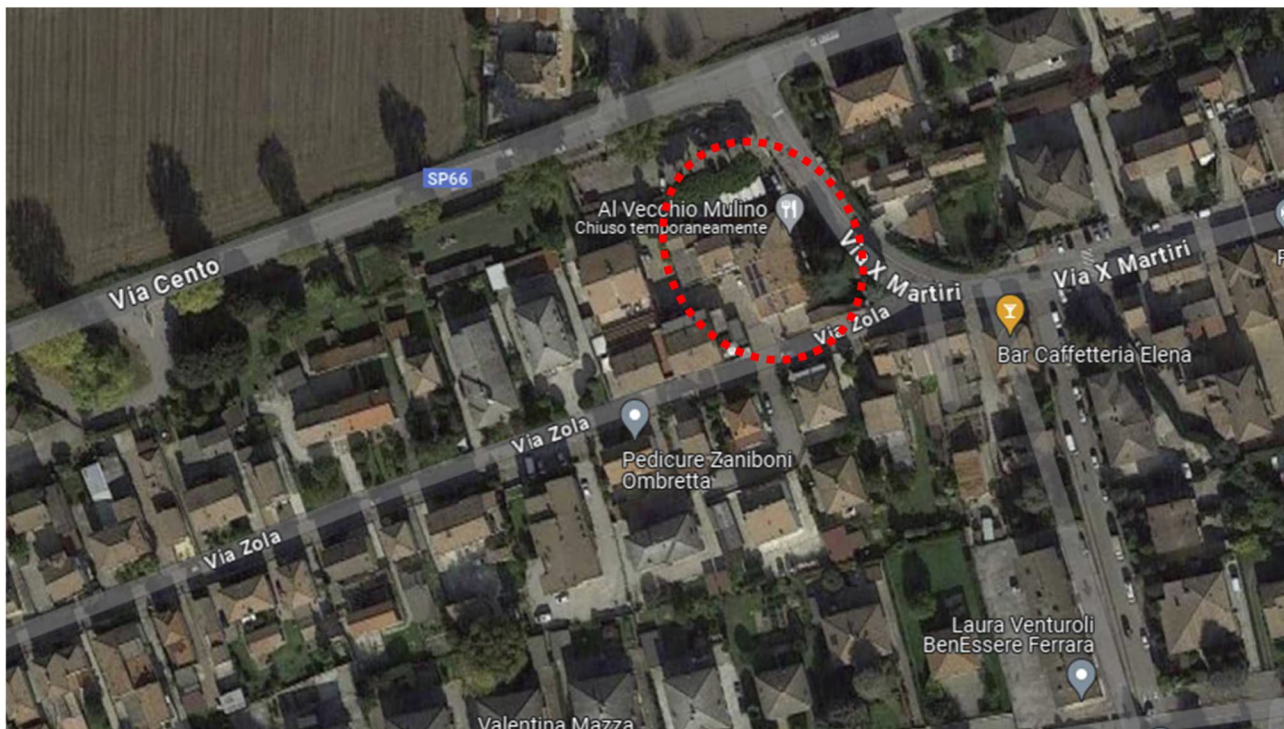


Immagine n.14: individuazione satellite immobile Lotto 005

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero da persone, occupato da cose.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (aggiornamento a tutto il 17/07/2024):

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

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

Nessuno.

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

Nessuno.

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

Nessuno.

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

Nessuno.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Nessuna.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- ♦ Trascrizione del 04/04/2024, registro generale n. 6149, registro particolare n. 4673; a favore della Massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale "A [REDACTED]

Pubblico ufficiale Tribunale di Ferrara in data 25/01/2024, repertorio 5; derivante da Sentenza dichiarativa liquidazione giudiziale. La presente trascrizione riguarda tutte le unità immobiliari di cui al presente lotto.

#### 4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** non rilevabile.  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevabile.  
**Millesimi di proprietà:** non specificato.  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no.  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato.  
**Attestazione Prestazione Energetica:** non rilevabile.  
**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.  
**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili al lotto in esame sono pervenuti alla società "A [REDACTED] S.n.c. con atto di compravendita del 27/12/2007 del notaio Bissi Marco, Repertorio n. 57728/15506, registrato a Ferrara il 10/01/2008 al n. 483, trascritto a Ferrara il 11/01/2008, registro generale n. 969, registro particolare n. 645, (nota presentata con Modello Unico n. 645.2/2008 Reparto PI di Ferrara in atti dal 14/01/2008).

Gli immobili pervennero ai precedenti proprietari in forza di successione del [REDACTED] deceduto (ante ventennio) in data 17/11/2003, con rilascio di testamento olografo pubblicato con atto notaio Bissi Marco, portante anche accettazione di eredità in data 16/01/2004 rep.53900/12560 registrato a Ferrara il 26/01/2004 n.190 e trascritto il 21/01/2004 al part. 802, giusta denuncia di successione registrata a Ferrara il 11/05/2004 n.86 vol.1201 ed ivi trascritta in data 11/08/2006 al part. 13862.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Da verifica effettuata presso gli uffici tecnici del Comune di Ferrara non sono state riscontrate pratiche edilizie inerenti gli immobili del presente lotto.

### 7.1. Conformità edilizia:

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto non sono state rilevate pratiche. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.





*Tavola n.10: Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) – Lotto 005*

**Gli immobili individuati nel lotto 001 risultano individuati nel P.S.C. come segue:**

- ◆ PSC-Sistemi: sistema insediativo dell'abitare subsistema insediamenti prima corona - Art. 12.4 NTA PSC;
- ◆ PSC-Ambiti: ambiti urbani consolidati art. 14.2 nta PSC;
- ◆ PSC-Territori: Territorio urbanizzato art. 14 PSC; art. 28 L.R. 20/00;
- ◆ PSC-Trasformazioni: assi urbani e centralità Art. 18.1, 18.2 nta PSC;
- ◆ CLAC-Classe acustica: Classe acustica 3-stato di fatto Art. 3-4-5-9 nta Clac.

**Conformità urbanistica: si.**

**Si rimanda al regolamento urbanistico del Comune di Ferrara per ogni approfondimento in merito.**

**Descrizione: Abitazione con deposito**

Trattasi di due abitazioni e un deposito, siti in Comune di Ferrara, Località Porotto, Via Zola n. 4/A-B-C. Tutti gli immobili si sviluppano su due piani; la prima abitazione (Foglio 128, mapp. 254, sub. 4) è composta al piano terra da ingresso e cucina/pranzo, al primo piano da camera da letto e bagno; la seconda abitazione (foglio 128, mapp. 254, sub. 6) è composta al piano terra da ingresso, cucina/pranzo, bagno e ripostiglio, al primo piano da camera da letto e ripostiglio; il locale di deposito è composto al piano terra da due vani ad uso di deposito e al primo piano da unico vano ad uso di deposito.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta una struttura portante in muratura con tramezzature interne ed esterne in muratura; i soffitti sono in legno e laterizi; esternamente le facciate sono faccia a vista. I pavimenti sono in parte in graniglia, in parte in ceramica e in parte in legno, nei bagni è presente un rivestimento in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno con vetro singolo, mentre quelli esterni, dove sono presenti, sono scuretti in



legno. Le porte di ingresso sono in legno ad anta battente e in alluminio con vetro semplice. Il riscaldamento è unico per tutti gli immobili, non più a norma. L'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia, non più a norma.

L'accesso agli immobili di cui al presente lotto avviene dalla corte (mapp. 72 sub. 4 corte comune ai sub. 4, 5 e 6 del mapp. 254 e ai sub. 8, 16 e 17 del mapp. 255) comune con gli altri immobili di cui ai lotti 2, 3 e 4. Si precisa che i mappali confinanti 257, 987, 803 e 361 (di proprietà di terzi), sono accessibili esclusivamente tramite il mappale 72 di competenza della procedura in oggetto. **Dalle ricerche ipocatastali eseguite sui rogiti di provenienza degli immobili oggetto di stima, non si è evinta alcuna iscrizione di servitù, ma la stessa è da ritenersi di fatto costituita a tutti gli effetti e pertanto l'aggiudicatario non potrà impedirne l'accesso.**

Nel complesso l'immobile è in pessimo stato di conservazione, in quanto trattasi di vecchie abitazioni mai ristrutturate ed inutilizzate da molto tempo; sono inoltre presenti numerose fessurazioni e infiltrazioni. Tutti gli impianti dovranno essere verificati con rilievi specialistici, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si raccomanda la visione dell'immobile con un proprio tecnico di fiducia prima della partecipazione all'asta al fine di rendersi pienamente edotti dello stato dei luoghi.

### Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 d

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Soffitto	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>scarse</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: <b>doppia anta</b> materiale: <b>legno e vetro singolo</b> condizioni: <b>pessime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi in laterizio</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabile</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>nessuno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>verde</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>graniglia, ceramica e legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta battente</b> materiale: <b>legno/alluminio con vetro singolo</b> accessori: <b>nessuna</b> condizioni: <b>pessime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non rilevabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia
Stato impianto	Non a norma
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (sub. 4)	superficie lorda	46,80	1,00	46,80
Deposito (sub. 5)	superficie lorda	54,85	0,30	16,46
Abitazione (sub. 6)	superficie lorda	67,35	1,00	67,35
		<b>170,80</b>		<b>132,41</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8.2. Fonti di informazione:

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

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHIESTO [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
1	Abitazione - Via Arginone - Arginone (FE)	125.000,00	130	961,54	Immobiliare.it
2	Abitazione - Via Modena - Porotto (FE)	445.000,00	788	564,72	Immobiliare.it
3	Abitazione - Porotto-Cassana (FE)	55.000,00	74	743,24	Immobiliare.it
4	Abitazione - Via Antonio e Nicolò Beccari - Casaglia (FE)	205.000,00	490	418,37	Immobiliare.it
Prezzo medio ABITAZIONI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq				560,05	

Tabella n.17: comparabili di mercato lotto 005

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzioni, attesi gli sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare, come confermato dalle statistiche "Idealista" per le abitazioni, **nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita del 24,6%.**



Immagine n.15 - sconto medio provincia di Ferrara da indagine Idealista (Fonte Idealista.it)

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

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	850	1.200
Abitazioni civili	Ottimo	1.200	1.700
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1.000
Box	Normale	480	720
Ville e villini	Normale	1.200	1.700

Tabella n.18: valori OMI

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate di seguito.

Lo studio è finalizzato a fornire il **“Valore di Mercato (VM)”** dei beni immobili in oggetto, descritti ai capitoli precedenti.

Per l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alle superfici commerciali calcolate, lo scrivente ha applicato, ai valori unitari di cui alle analisi di mercato riportate al capitolo precedente, i **coefficienti di merito** calcolati rapportando i comparabili alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione e considerando che la vendita sarà coatta mediante asta competitiva giudiziaria.

In particolare, sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito o ponderazione:

- ◆ **“sconto o maggiorazione sul prezzo”**: trattasi di coefficiente deprezzativo ricavato dalla tabella Idealista (Immagine n. 15) pari al 24% medio.
- ◆ **“vetustà”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto l'anno di costruzione o ristrutturazione dell'immobile;
- ◆ **“posizione/esposizione”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la posizione in cui è collocato l'immobile;
- ◆ **“tipologia edilizia/finiture”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la tipologia delle finiture e delle caratteristiche costruttive dell'immobile;
- ◆ **“commerciabilità/superficie”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la consistenza della superficie dell'immobile;

- ♦ **“completamento finiture”**: trattasi di coefficiente deprezzativo che tiene conto degli eventuali interventi ancora da realizzare per considerare l’immobile finito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITA' / SUPERFICIE	COMPLETAMENTO FINITURE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGIUGLIATO €/MQ
1	Abitazione - Via Arginone - Arginone (FE)	0,76	0,90	1,00	0,80	1,00	1,00	0,55	526,15
2	Abitazione - Via Modena - Porotto (FE)	0,76	1,00	1,00	0,90	1,05	1,00	0,72	405,58
3	Abitazione - Porotto-Cassana (FE)	0,76	0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	0,65	484,30
4	Abitazione - Via Antonio e Nicolò Beccari - Casaglia (FE)	0,76	1,00	1,00	0,90	1,05	1,00	0,72	300,47
<b>Valore medio unitario €/mq</b>									<b>429,13</b>

Tabella n.19 - calcolo valore medio da comparabili di mercato Lotto 005

**Per valore medio di riferimento si è considerato la media dei valori medi sopra indicati e dei valori minimi OMI per abitazioni di tipo economico ridotti del 20% in quanto trattasi di abitazione popolare, ovvero (€ 429,13 + € 560,00) / 2, pari a €/mq 494,56.**

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A Abitazione

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	132,41	€ 494,56	€ 65.482,69
Valore corpo			€ 65.482,69
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 65.482,69
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.482,69

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	132,41	€ 65.482,69	€ 65.482,69

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 9.822,40

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

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino (valore meramente indicativo, fatti salvi i migliori conteggi all'esito di una progettazione esecutiva degli interventi): 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 50.660,29

Valore arrotondato: € 51.000,00

Data generazione:  
06/09/2024

L'Esperto alla stima  
**Ingegnere Marco Rubin**



**ALLEGATI ALLA PERIZIA**

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
3. Pratiche edilizie;
4. Visure ipotecarie;
5. Atti di provenienza;
6. Limiti e assunzioni della stima.