

---

## Tribunale di Ferrara

### PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

████████████████████  
N° Gen. 16 / 2024

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

Curatore : **Dr.ssa Eleonora Permunian**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**

**LOTTI 01- 02**

Esperto alla stima: Geometra **Luca Nagliati**

Codice fiscale: NGLLCU64D17D548T

Partita IVA: 01018660389

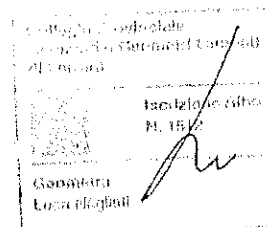
Studio in: Via delle Vigne 3 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/200136

Fax: 0532/200136

Email: geom.lucanagliati@gmail.com

Pec: luca.nagliati@geopec.it



**Sommario :**

La presente relazione si articola sui seguenti punti :

Premessa e conferimento incarico	pag. 2
Lotto 1- Negozio – in Ferrara via Foro Boario [REDACTED]	pag. 2
Lotto 2- Ristorante-bar- abitazione in Montalbano di Ferrara via Bologna [REDACTED]	pag. 9
Conclusioni	pag. 17
Allegati	pag. 17

**Premessa :**

Il sottoscritto geom. Luca Nagliati , libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Ferrara al n. 1512 e dei periti del Tribunale di Ferrara al n. 225, è stato incaricato dal curatore della Liquidazione in epigrafe dr.ssa Eleonora Permunian , con autorizzazione del Giudice delegato in data 25.09.2024, di redigere relazione di stima degli immobili di proprietà della società

La presente relazione di stima riguarda due immobili , siti in comune di Ferrara e più precisamente :

**LOTTO 1 )** Piena proprietà quota 1/1 di Negozio In Ferrara via Foro Boario [REDACTED]

**LOTTO 2 )** Piena proprietà quota 1/1 di Bar-Ristorante con abitazione in Ferrara località Montalbano via Bologna [REDACTED]

\* \* \*

BENI IMMOBILI in **Ferrara (FE)**  
via Foro Boario [REDACTED]

**Lotto: 01**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio antecedente il fallimento risulta completa ?  
Sì.

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

**Identificativo corpo: A.**

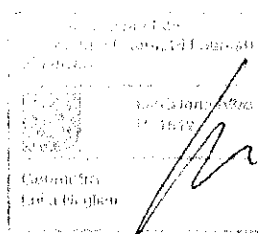
**Negozio con area esclusiva in Ferrara via Foro Boario [REDACTED]**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 - Piena proprietà di :**

- [REDACTED] sede Ferrara (FE) Cod. Fiscale: [REDACTED]

Comproprietari:  
Nessuno.





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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
- Nessuna

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: -LOTTO 1 -**

4.2.1 *Iscrizioni: al 25.09.2024 :* Nessuna .

4.2.2 *Pignoramenti: al 25.09.2024 :* Nessuno .

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- La Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale n. 16/2024 del 29.07.2024 rep. 35 ,nei confronti [redacted] con sede in [redacted] è stata trascritta all' Agenza delle Entrate di Ferrara il 30.10.2024 ai nn. 19976/15062.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento*  
Nessuna .

**4.3 Misure Penali**  
Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** ////////////////

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ////////////////

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: ///////

Non comunicate rate insolute , allo scrivente .

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** ////////////////

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica :** Non presente. Il costo del Certificato del costo presunto di €. 300,00 viene già considerato nel valore di stima.

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:**

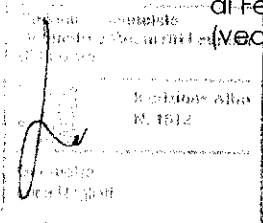
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ////////////////

**Avvertenze ulteriori:** ////////////////

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 1**

**Titolare/Proprietario:**

[redacted] con sede in Ferrara vi [redacted] piena proprietà 1/1  
(attuale proprietaria) - In forza di atto di vendita del notaio [redacted] del 31.03.2016 rep. 95100/9593 trascritto a Ferrara il 14.04.2016 ai nn.5961/4041.  
Nel rogito risulta che la vendita riguarda il mapp. 2232 del foglio 160 del catasto fabbricati di Ferrara (ora mapp. 2232 sub.1) con destinazione ufficio .  
(vedi allegato che fa parte integrante della presente relazione)



**Titolare/Proprietario:**

██████████ con sede in Ferrara ██████████ proprietà 1/1 dal 21.04.2006 al 31.03.2016, in forza dell'atto del ██████████ del 21.04.2006 rep. 88961 /6209 trascritto il 09.05.2006 al part. 6945.

**Titolare/Proprietario:**

██████████ a Ferrara ██████████ CF. ██████████ ante ventennio in forza di giusti e legittimi titoli.

**7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 1**

Pratica edilizia : C.E.

Intestazione ██████████

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: costruzione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08.09.1994 al prot. 19108/7743/94

Pratica edilizia : Autorizzazione

Intestazione ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: Variante prospettica

Rilascio in data 12.05.1997 al prot. 13392/7080/97

Pratica Edilizia : SCIA a sanatoria

Intestazione ██████████

Tipo pratica : SCIA a sanatoria

Per Lavori : cambio d'uso da direzionale a commercio con creazione di bagno ecc.

In data 30.01.2017 prot. 11601/248.

Certificato di conformità edilizia ed Agibilità rilasciato il 15.05.2017 prot. 55896.

**7.1 Conformità edilizia: LOTTO 1****Negozi con area esclusiva in Ferrara via Foro Boario ██████████**

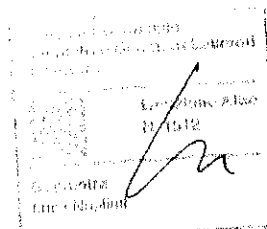
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle pratiche edilizie citate sono emerse difformità edilizie relative l'apertura di una porta esterna sul lato sud e realizzazione di tettoia sul retro dell'area esclusiva. Sono state accertate inoltre lievi differenze dimensionali e della recinzione.

Regolarizzabili mediante :

Pratica edilizia in sanatoria se ed in quanto possibile ai sensi LR. 23/2004 e DPR380/01 ovvero il ripristino con chiusura di porta e rimozione di tettoia sul retro.

Si prevede sotto il profilo della convenienza economica, il ripristino con chiusura di porta e demolizione di tettoia con costo presunto di €. 2.000,00. Il ripristino dei luoghi come autorizzato, consentirà anche di non presentare la denuncia di variazione catastale di cui al capitolo 1 sopraesposto.



Per quanto riguarda le lievi differenze dimensionali e di un tratto di recinzione ,atteso il rilascio dell'agibilità con sopralluogo da parte del comune , esse sono da considerare tolleranze costruttive ai sensi art. 19 della LR 23/2004 .

Va segnalato infine che ancorchè la pratica di costruzione originaria non sia stata reperita , lo stato legittimo appare superato con la sanatoria edilizia di cui sopra (vedi allegati) . Il tutto salvo diversa interpretazione degli enti preposti .

**N.B.** Si consiglia sempre gli acquirenti di informarsi presso gli uffici competenti prima dell'acquisto , sulla posizione urbanistico edilizia degli immobili , sulla necessità o meno di sanatoria degli abusi (se ed in quanto possibile) e/o su eventuali ripristini. Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari qualsiasi costo per sanatoria edilizia , rimesse in pristino e/o demolizioni anche per rispetto diritti di terzi , rispetto norme sismiche , certificazioni varie, nulla escluso.

Per quanto sopra **Non SI** dichiara la conformità edilizia .

## 7.2 Conformità urbanistica: //////////////

Descrizione: **Negoziò con area esclusiva in Ferrara via Foro Boario (LOTTO 1) di cui al punto A**

Trattasi di negozio costituito da un piccolo edificio autonomo con area esclusiva, sito in Ferrara via Foro Boario. L'edificio verosimilmente è stato costruito all'inizio degli anni 1950 e ammodernato/ristrutturato pochi anni orsono. Ha le strutture portanti in muratura di mattoni , laterocemento e legno con facciate intonacate e tinteggiate , pensilina in pannelli di cartongesso rivestita con paramenti metallici , tetto ad unica falda in pannelli Sandwich. Si articola al solo piano terra ed è circondato da piccola area esclusiva recintata, salvo il lato sulla via pubblica .

Il negozio mapp. 2232 sub.1 è composto da : (vedi planimetria catastale allegata)

Piano Terra : locale negozio con retro , antibagno e servizio igienico . ( altezza utile da ml. 2,60 a ml. 2,85 ).

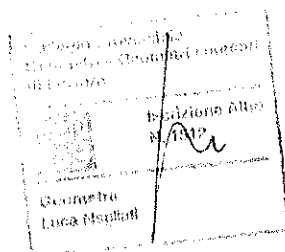
Le rifiniture sono con materiali di normale qualità quali : pavimenti in ceramica, rivestimenti in piastrelle di ceramica nell'antibagno e servizio igienico , pareti e soffitti intonacate e tinteggiate ed in parte in cartongesso , vetrina ingresso fronte strada in alluminio preverniciato e vetro semplice , finestre e portafinestra in pvc e vetrocamera , porta interna tamburata ed a "soffietto" . L'antibagno è dotato di lavandino e di "boiler" per riscaldamento acqua, mentre nel servizio igienico esiste un vaso wc. Entrambi i locali sono finestrati.

L'impianto di condizionamento-pompa di calore, funziona con uno split e una macchina esterna fissata alla muratura sotto la cornice della pensilina .

L'impianto elettrico è sotto traccia con faretti per illuminazione incassati nel soffitto in cartongesso.

Esiste impianto fognario .

Tutti gli impianti, devono essere verificati per accertamento funzionamento ed eventuale adeguamento alla normativa vigente.



L'area scoperta esclusiva di forma triangolare di circa mq. 40, è pavimentata per la maggior parte con piastrelle di klinker e con ghiaia lato sud. Essa è recintata per due lati; con muretto in blocchi di cav (lato sud-ovest) e con recinzione metallica su muretto in c.a. (lato nord).

Parte dell'area è coperta dalla pensilina del negozio (sporgente circa 1,05 ml con altezza da pavimento ml. 2,08 ) e da una piccola tettoia abusiva sul retro. Detta tettoia della superficie di circa mq. 7,00 , ha struttura in profilati metallici e legno con tetto in pannelli Sandwich .

Sull'area, lato sud, esiste palo in c.a. a sostegno cavi elettrici .

Una porzione dell'area lato sud ovest risulta "coperta per vuoto umido" come indicato nella tavola progettuale della SCIA a sanatoria, che risulta di difficile accesso per vicinanza della recinzione . Per quanto non meglio descritto si vedano fotografie allegate .

Lo stato di conservazione e manutenzione del negozio è normale.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

**Negozio con area esclusiva in via Foro Boario [REDACTED] - LOTTO 1 -**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio con area esclusiva	superf. esterna lorda	24	1	24

### 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1 :

#### 8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di negozi ubicati nella zona con applicazione di idonei coefficienti correttivi riferiti alle peculiarità e caratteristiche dell'immobile in esame . I valori unitari assunti tengono conto dell'ubicazione in zona residenziale-commerciale decentrata a sud/ovest del centro di Ferrara .

Viene considerata la contenuta superficie e la possibilità di parcheggio per la clientela garantita da striscia di area pubblica antistante il negozio. Da non trascurare ai fini estimativi la verosimile potenzialità del bene anche a fini di piccola autorimessa/deposito, previo cambio d'uso .

Il valore dell'area scoperta , viene compreso nel valore del negozio .

Viene tenuto conto della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

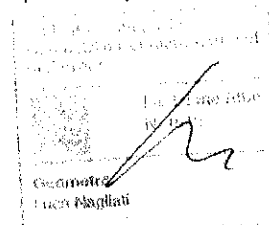
#### 8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

#### 8.3 Valutazione corpi:

**A. Negozio con area esclusiva In Ferrara via Foro Boario [REDACTED] LOTTO 1 -**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio P.T.	24	€. 1.100,00	€. 26.400,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€. 26.000,00
Valore complessivo intero		€. 26.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€ .26.000,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozio Lotto1		€. 26.000,00	€. 26.000,00

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

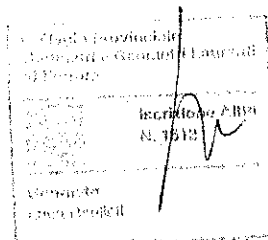
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. ( min.15% )	€ . 3.900,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese regolarizzazione edilizia / ripristini stato autorizzato :	€ . 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 1 :**

Valore immobile (Piena proprietà quota 1/1 di negozio con area esclusiva in Ferrara via Foro Boario ), a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con spese a carico dell'aggiudicatario per eventuale sanatoria edilizia e/o rimozioni-ripristini, , certificazioni varie , nulla escluso, in cifra tonda

- Lotto 1 - "Stato libero" ..... €. 20.000,00

\* \* \*





BENI IMMOBILI in Ferrara (FE)  
Frazione Montalbano via Bologna

## Lotto : 02

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al fallimento risulta completa?  
SI.

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

Identificativo corpo: A.

Edificio composto da bar-ristorante-abitazione ed area esclusiva in  
Montalbano di Ferrara via Bologna

Quota e tipologia del diritto :

1/1 - Piena proprietà di :

società sede Ferrara - Cod. Fiscale:

Comproprietari:  
Nessuno.

#### Identificato al Catasto Fabbricati di Ferrara :

Intestazione:

sede Ferrara - Cod. Fiscale: - piena proprietà 1/1

- foglio 315, particella 65, subalterno 3, (già subb.1-2), ZC. 2^, via Bologna, piano T.1^, categoria A/3, classe 1^, consistenza vani 4, superficie catastale mq.78, rendita €361,52.

Derivante da variazione del 15.06.1987 pratica n. 5493 - (n. 37156.1/1987).

- foglio 315, particella 65, subalterno 9, (già subb.4-8), ZC. 2^, via Bologna, piano T., categoria C/1, classe 1^, consistenza mq.166, superficie catastale mq.173, rendita €. 1.946,11.

Derivante da variazione del 12.01.2001 pratica n. 5493 - (n.5474.1/2001).

Utilità comuni :

foglio 315, particella 65 subalterno 13 : corte comune ai mapp. 65 sub.3 e 9.

#### Identificato al Catasto Terreni di Ferrara :

- foglio 315, particella 65 - Ente Urbano di mq. 399

Intestazione:

sede Ferrara - Cod. Fiscale: - piena proprietà 1/1

- foglio 315, particella 280, di mq. 219, frutteto, classe 1^, RD.€. 5,37 RA.€. 2,26.  
Derivante dal mapp. 8 a seguito di frazionamento del 15.01.2001 pratica n. 2079 (n. 202.1/2001)

Confini:

- Via Bologna, mapp. 153, mapp. 286, mapp. 288, mapp. 130, mapp. 126.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Abitazione : Modifiche interne e nelle aperture sul prosetto retro del P.T.  
Bar-ristorante: Modifiche interne , di prospetto e bussola ingresso in ampliamento .  
La tettoia sul retro da accesso alle due unità ed è quindi comune  
Il mapp. 280 deve essere censito al catasto fabbricati trattandosi di piazzale e non di frutteto.  
Il mapp. 10 sulla mappa non identifica alcun manufatto che è stato pertanto demolito.

Regolarizzabili mediante :  
Presentazione di pratiche di aggiornamento al Catasto Fabbricati (DOCFA) e Terreni , (PREGEO) , con costo presunto di €. 3.000.00 a carico dell'aggiudicatario.  
(Vedi anche capitolo 7.1)

Per quanto sopra **NON SI** dichiara la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** periferica circa 15 km da Ferrara in zona agricola.  
**Area urbanistica:** agricola - residenziale a traffico sostenuto .  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria . La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.  
**Importanti centri limitrofi:** Ferrara- Bologna .  
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole -artigianali .  
**Attrazioni paesaggistiche:** ///////////////  
**Attrazioni storiche:** ///////////////  
**Principali collegamenti pubblici:** ///////////////  
**Servizi offerti dalla zona:** ///////////////

## 3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 2

Tutte le due unità immobiliari , unitamente all'area scoperta , sono libere .

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: LOTTO 2

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

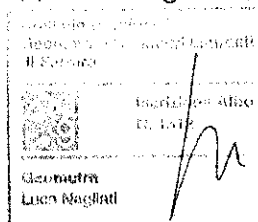
#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno .

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: (vedi allegate note)

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso [redacted]  
(sotterraneo) sorto con atto del no [redacted] del 17.02.1993 rep. 29592  
trascritto a Ferrara il 16.03.1993 ai nn. 3520/2364.

Si tratta di servitù di elettrodotto a favore [redacted] contro [redacted]  
[redacted] gravante sul mapp. 8 del foglio 315 (ora mapp. 280 ed altri  
mapp. di terzi).



-Costituzione di vincolo di inedificabilità , a favore del [redacted] contro [redacted] sorto con atto not [redacted] del 17.01.2001 rep. 21925 , **trascritto a Fe il 12.02.2001 al nn. 2795/1667** che grava sui mapp. 65 sub. 3-9-13 e mapp. 280 del foglio 315 di Ferrara.

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito , servitù di passaggio a favore di [redacted] contro [redacted] sorta con atto [redacted] del 17.01.2001 rep. 21925 **trascritto a Fe il 12.02.2001 ai nn. 2796/1668**.  
Detta servitù pedonale è carrabile è perpetua ed incondizionata e grava sul mapp. 280 a favore dei mapp. 286 e 288 del foglio 315 di Ferrara.

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito , servitù di Uso pubblico a favore di [redacted] contro [redacted] sorta con atto del [redacted] del 17.01.2001 rep. 21925 **trascritto a Fe il 12.02.2001 ai nn. 2797/1669**.  
Detta servitù perpetua ed incondizionata è stata costituita per adduzioni acqua , gas , luce telefono, fognature a carico del mapp. 280.

-Costituzione di diritti reali a titolo gratuito : servitù di distanza a favore di [redacted] contro [redacted] sorta con atto del [redacted] del 17.01.2001 rep. 21925 **trascritto a Fe il 12.02.2001 ai nn. 2798/1670**.  
Detta servitù di distanza è a carico dell'immobile mapp. 65 subb. 3-9-13 ed a favore dell'area censita al foglio 315 mapp. 286.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni: al 25.09.2024

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione

A favore di "[redacted]" contro [redacted]  
Derivante da avviso di addebito esecutivo del Agenzia delle Entrate di Ferrara del 29.03.2023 rep. 2374/3923 ;  
Importo ipoteca: [redacted] ; Importo capitale: [redacted]  
**Iscritta a Ferrara in data 29.03.2023 ai nn.5587/715** a carico del mapp. 65 sub. 9 del foglio 315 di Ferrara.

##### 4.2.2 Pignoramenti : al 25.09.2024 : Nessuno .

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

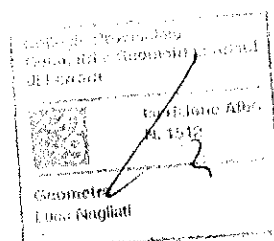
- La Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale n. 16/2024 del 29.07.2024 rep. 35 , nei confronti [redacted] con sede in Ferrara via [redacted] , è stata trascritta all'Agenzia delle Entate di Ferrara il **30.10.2024 ai nn. 19976/15062**.

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

Nessuna

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: LOTTO 2**

Spese di gestione condominiale: //////////////

Spese condominiali scadute ed insolute //////////////

Millesimi di proprietà: //////////////

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //////////////

Attestazione Prestazione Energetica . Il costo presunto del Certificato di circa €.300,00 viene già considerato nel valore di stima.

Indice di prestazione energetica: //////////////

Note indice di prestazione energetica: //////////////

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

Avvertenze ulteriori: //////////////

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 2****Titolare/Proprietario:**

██████████, con sede in Ferrara - FE - c.f. ██████████ - piena proprietà 1/1 (attuale proprietaria) - In forza di atto Decreto di Trasferimento del Tribunale di Ferrara del 15.05.2017 rep. 300348/1262 trascritto a Ferrara il 19.05.2017 ai nn. 8138/5691 (vedi allegato)

**Titolare/Proprietario:**

- ██████████ con sede in Ferrara c.f. ██████████ proprietaria 1/1- proprietaria dal 31.08.2010 al 15.05.2017 , in forza dell'atto ██████████ del 31.08.2010 rep. 14984/9094 trascritto a Ferrara il 01.09.2010 ai nn. 16490/9831 (vedi allegato)

**Titolare/Proprietario:**

██████████ n. a Ferrara il 08.08.1956 proprietario dal 28.10.1993 al 31.08.2010, , in forza dell'atto ██████████ del 28.10.1993 rep. 14836/7060 trascritto a Ferrara il 09.11.1993 ai nn. 13959/9110.

**7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 2**

Pratica edilizia

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso edilizio.

Per lavori: costruzione fabbricato ad uso locale pubblico con abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10.06.1954 prot. 14848/8686

Abitabilità del 21.05.1957 prot. 12338/6415.

Pratica edilizia

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso edilizio.

Per lavori: costruzione ampliamento del locale pubblico

Rilascio in data 27.08.1957 prot. 25774/13110

Abitabilità del 25.11.1976 prot. 19474/6108.

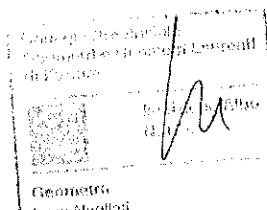
Pratica edilizia

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso edilizio.

Per lavori: costruzione in ampliamento fabbricato ad uso locale pubblico

Rilascio in data 13.12.1981 prot. 20191 LLPP.



Pratica edilizia  
 Intestazione a [REDACTED]  
 Concessione edilizia prot. 32310/79 -16347/79 - 4534/83 - 2117/83  
 Per lavori ristrutturazione ed ampliamento (locale forno)  
 Rilasciata il 02.05.1983.

Pratica edilizia  
 Intestazione [REDACTED]  
 Concessione a sanatoria prot. 58370/86 rilasciata il 25.10.1994  
 Per lavori : modifica prospetto ed ampliamento (proservizi, veranda e bagno )  
 inerente il ristorante e con rappresentazione dello stato dei luoghi  
 dell'abitazione soprastante.

Pratica edilizia  
 Intestazione [REDACTED]  
 Ristrutturazione di fabbricato destinato a pubblico esercizio e costruzione di  
 18 alloggi con parziale demolizione.  
 CE. Prot. 46487/5894/2001 rilasciata il 31.07.2002  
Rinuncia alla CE. del 30.09.2014 prot. 85426/2997 .

### 7.1 Conformità edilizia: LOTTO 2

#### **Bar – Ristorante con abitazione in via Bologna [REDACTED] Montalbano FE**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità :  
 Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle pratiche edilizie citate, è emersa la conformità salvo lievi modifiche interne (forno) e prospettiche (chiusura porta esterna retro) e la realizzazione di bussola d'ingresso .

Regolarizzabili mediante :

Viene prevista la rimozione della bussola d'ingresso e ripristino stato autorizzato , tenuto conto dello stato di degrado dell'intero edificio e la non convenienza economica alla sanatoria se ed in quanto possibile .

Il costo presunto della rimozione/ripristino si quantifica in €2.000,00 a carico dell'aggiudicatario salvo diversa interpretazione degli uffici preposti.

#### **N.B.**

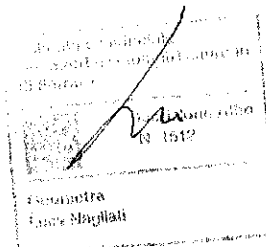
Si consiglia sempre gli acquirenti di informarsi presso gli uffici competenti , prima dell'acquisto , per approfondire il punto sulla posizione urbanistico edilizia dell' immobile e sull'applicazione degli articoli delle vigenti norme.

Saranno comunque a totale carico dell'aggiudicatario eventuali sanatorie per difformità , richieste e ultimazione pratiche , rimesse in pristino e/o demolizioni anche per rispetto diritti di terzi , rispetto norme sismiche , certificazioni varie , nulla escluso.

**Per quanto sopra Non SI dichiara la conformità edilizia .**

### 7.2 Conformità urbanistica: LOTTO 2

Note sulla conformità  
 Nessuna.



Descrizione: **Bar-ristorante-abitazione e corte esclusiva in Ferrara frazione Montalbano via Bologna cn. [REDACTED] LOTTO 2** di cui al punto A

Trattasi di un fabbricato comprendente locali già destinati a bar-ristorante , con soprastante abitazione e corte esclusiva , sito in Ferrara località Montalbano via Bologna cn. [REDACTED].

Il tutto in stato di abbandono da circa 14 anni.

L'edificio si articola su due piani , è stato costruito negli anni 1950 e ampliato e ammodernato negli anni successivi . Attualmente risulta completamente da ristrutturare.

Le strutture portanti sono in laterizio , laterocemento e legno , con facciate intonacate e tinteggiate , tetto a falde , manto in laterizio e lattoneria metallica . La struttura della veranda è in profilati metallici e gli ampliamenti sul retro hanno tetto con pannelli sandwich.

Le due unità dell'edificio (bar-ristorante ed abitazione) hanno diritto a corte comune (mapp. 65 sub. 13) e sono dotate di lotto di terreno contiguo a nord per il parcheggio-sosta (mapp. 280).

Il bar- Ristorante mapp. 65 sub.9 è costituito da : (vedi planimetria catastale allegata)

Piano Terra : bussola d'ingresso, veranda , bar, sala pranzo , cucina , retrocucina, forno , n. 2 antibagni e tre servizi igienici oltre a tettoia ( altezza utile da ml. 2,27 a ml. 3,20 ).

Le rifiniture interne dei locali , sono diversificate e vetuste ed in stato di degrado causa l'abbandono da anni .

In particolare si tratta di :

pavimenti e rivestimenti in gres e ceramica , pareti intonacate e tinteggiate, parte rivestite con perlinatura di legno e ceramica , finestre legno e in metallo dotate di vetro semplice, porte in legno ,

Nella sala da pranzo esiste camino in muratura. La veranda ha pareti perimetrali in profilati metallici e vetro ed ha controsoffitto crollato.

I servizi igienici sono dotati di lavandino e vaso wc o turca .

L'accesso al pubblico esercizio avviene da bussola abusiva sul fronte strada, da rimuovere.

Esistono impianti tecnologici, quali elettrico , di riscaldamento , fognario ecc. tutti di vecchia costruzione.

Lo stato di conservazione e manutenzione è scadente/pessimo causa vetustà , trascorsa mancata manutenzione e stato di abbandono.

L'abitazione (mapp. 65 sub. 3) si articola su due piani, è accessibile dalla corte comune (mapp. 65 sub. 13) sul retro , attraverso una tettoia comune con il bar- ristorante, ed è composta da :

P.T.: ingresso -scala a chiocciola (altezza 2,90 ml)

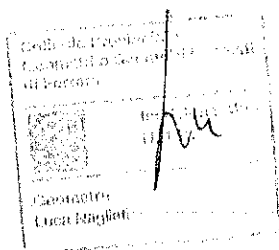
P.1° : due camere , due disimpegni , bagno e ripostiglio. (altezza ml. 2,70)

Le rifiniture anch'esse vetuste e scadenti consistono in pavimenti e rivestimenti in gres e ceramica , pareti intonacate e tinteggiate, finestre legno e vetro semplice, porte in legno, tapparelle in legno Bagno con normali apparecchi sanitari .

Esistono impianti elettrico , di riscaldamento e fognario.

Lo stato di conservazione e manutenzione è scadente/pessimo causa vetustà , trascorsa mancata manutenzione e stato di abbandono con evidenti infiltrazioni di acqua dal tetto .

L'area scoperta esclusiva (mapp. 65 sub. 13 e mapp. 280) circonda per 4 lati l'edificio salvo un piccolo tratto ad ovest . Risulta pavimentata con ghiaia o vecchio asfalto ed è destinata a parcheggio-sosta autoveicoli. E' recintata solo in parte con rete metallica. Sull'area esistono pali in c.a con cavi elettrici.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:  
Bar -ristorante con abitazione e corte in Montalbano via Bologna**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bar- Ristorante	superf. Lorda	231	1,00	231
Abitazione P.T.1°	Superficie lorda	68	1.00	68

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 2:**

**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di beni simili con applicazione di idonei coefficienti correttivi, riferiti alle peculiarità e caratteristiche dell'immobile .

I valori unitari assunti tengono conto dell'ubicazione lungo la via Bologna a circa 15 km dal centro di Ferrara.

La valutazione viene eseguita tenendo conto dello stato di manutenzione e conservazione scadente/pessimo e della necessità di completa ristrutturazione.

Viene considerata la possibilità di comodo parcheggio.

Il valore dell'area scoperta , piazzali , recinzioni, viene compreso nel valore del fabbricato .

Viene tenuto conto della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali .

I valori assunti , tengono in considerazione la crisi del mercato immobiliare nella zona .

**8.2 Fonti di informazione:**

Operatori immobiliari e OMI.

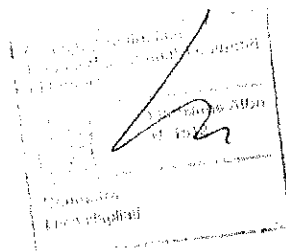
**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Bar-Ristorante -abitazione in Montalbano via Bologna LOTTO 2 -**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente		Valore Complessivo
Bar-Ristorante	231	€ 180,00	€ 41.580,00
Abitazione	68	€ 200,00	€ 13.600,00

Valore Corpo	cifra tonda	€55.000,00
Valore Accessori		€ 0,00
Valore complessivo intero		€ 55.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€ 55.000,00



## Riassunto:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Bar/ristorante e abitazione. Lotto 2			€ 55.000,00

## 8. Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 8.250,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

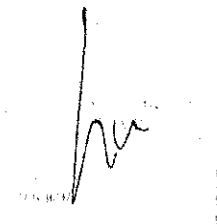
8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 2 :

Valore immobile ( piena proprietà 1/1 di bar-ristorante-abitazione e corte esclusiva in Montalbano di Ferrara via Bologna ), a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con spese a carico dell'aggiudicatario per aggiornamento catastale, eventuali sanatorie edilizie, rimozioni- ripristini , certificazioni varie , nulla escluso,

LOTTO 2 "stato libero" in cifra tonda .....

€ 42.000,00

\* \* \*





### Conclusioni

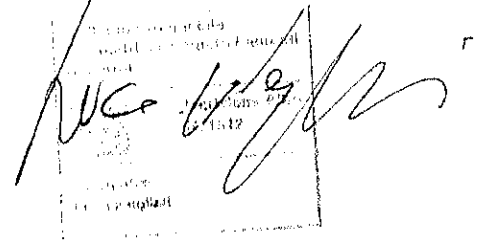
Il più probabile valore della piena proprietà dei due lotti di pertinenza della Liquidazione Giudiziale della soc [REDACTED] con sede in Ferrara, CF [REDACTED] al netto di sanatorie edilizie, catastali e delle riduzioni previste, è il seguente:

**Lotto 1** – Negozio in via Foro Boario [REDACTED] - €. 20.000,00 -

**Lotto 2** – Bar-ristorante-abitazione in Montalbano (FE) via Bologna [REDACTED] - €. 42.000,00 -

Ferrara 02.12.2024

geom. Luca Nagliati



### Allegati al " Rapporto di valutazione" :

#### LOTTO 1

n. 13 fotografie  
n. 1 planimetria dimostrativa scala 1:200

#### LOTTO 2

n. 17 fotografie  
n. 3 planimetrie dimostrative scala 1:200

### Allegati del Fascicolo - Rapporto di valutazione :

#### LOTTO 1

n. 3 mappe topografica-satellitare  
n. 1 mappa catastale  
n. 2 visure catasto fabbricati e terreni  
n. 1 planimetria catastale  
Rogito [REDACTED] del 31.03.2016  
n. 3 pratiche edilizie stralci  
visure Agenzia delle Entrate Ferrara (ex CRRII )

#### LOTTO 2

n. 3 mappe topografica- satellitare  
mappa catastale  
n. 4 visure catastali catasto fabbricati e terreni  
n. 2 planimetrie catastali  
n. 1 Elaborato planimetrico con elenco subalterni  
Decreto trasferimento Tribunale Ferrara del 10.05.2017 con nota di trascrizione  
Rogito [REDACTED] 31.08.2010 rep. 14984  
n. 5 pratiche edilizie stralci  
visure Agenzia delle Entrate Ferrara (ex CRRII vedi anche lotto 1 )