

**Tribunale di Ferrara**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento N° 14/2021**

██████████

Giudice Delegato: **Dott.ssa ANNA GHEDINI**

Curatore: **Dott.ssa ELENA BENETTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 – Locanda e Ristorante**

Quota di proprietà 1/1

Via Comunale ██████████ – Bondeno (località Settepolesini)

**Lotto 002 – Fabbricati Collabenti**

Quota di proprietà 1/1

Via Ribega ██████████ – Fiscaglia (località Migliarino)

---

**Esperto alla stima: Geom. Luca Pevere**

Codice fiscale: PVRLCU68E03D548Q

Partita IVA: 01300050380

Studio in: Via Catena, 66/B – 44124 Ferrara

Telefono/fax: 0532740431

Email: [INFO@STUDIOPEVERE.COM](mailto:INFO@STUDIOPEVERE.COM)

Pec: [LUCA.PEVERE@GEOPEC.IT](mailto:LUCA.PEVERE@GEOPEC.IT)

---

**INDICE SINTETICO****1. DATI CATASTALI****Lotto: 001 – Locanda e ristorante****Bene:** Via Comunale [REDACTED] Comune di Bondeno Località Settepolesini**Dati Catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in BONDENO, c.f.

[REDACTED] Proprietà per 1/1,

- foglio 134, particella 8, subalterno 46, comune BONDENO (A965), categoria D/8, rendita € 3.951,00
- foglio 134, particella 8, subalterno 47, comune BONDENO (A965), categoria D/2, rendita € 3.793,00
- foglio 134, particella 8, subalterno 28, comune BONDENO (A965), B.C.N.C.

**Dati Catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in BONDENO, c.f.

[REDACTED] Proprietà per 1/1,

- foglio 134, particella 39, comune BONDENO (A965), qualità seminativo, classe 1, superficie 1805 mq, reddito domenicale 21,81, reddito agrario 9,79

**Lotto: 002 – Fabbricati collabenti****Bene:** Via Ribega [REDACTED] Comune di Fiscaglia Località Migliarino**Dati Catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in BONDENO, c.f.

[REDACTED] Proprietà per 1/1,

- foglio 25, particella 95, subalterno 2, comune FISCAGLIA (M323B), categoria A/6, rendita € 278,89
- foglio 25, particella 95, subalterno 3, comune FISCAGLIA (M323B), categoria A/6, rendita € 115,55
- foglio 25, particella 95, subalterno 5, comune FISCAGLIA (M323B), B.C.N.C.
- foglio 25, particella 95, subalterno 6, comune FISCAGLIA (M323B), unità collabente F2
- foglio 25, particella 95, subalterno 7, comune FISCAGLIA (M323B), unità collabente F2
- foglio 25, particella 230, subalterno 2, comune FISCAGLIA (M323B), unità collabente F2
- foglio 25, particella 230, subalterno 3, comune FISCAGLIA (M323B), unità collabente F2
- foglio 25, particella 231, B.C.N.C. corte comune

**2. STATO DI POSSESSO****Lotto:** 001 - Locanda con ristorante**Possesso:** occupato**Lotto:** 002 – Fabbricati collabenti**Possesso:** libero**3. CREDITORI ISCRITTI****Lotto:** 001 – Locanda con ristorante**Creditori Iscritti:** MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO N. 14/2021**Lotto:** 002 – Fabbricati collabenti**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO N. 14/2021

## 5. COMPROPRIETARI

**Lotto:** 001 – Locanda con ristorante  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 – Fabbricati collabenti  
Comproprietari: Nessuno

## 7. CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Lotto:** 001 – Locanda con ristorante  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 – Fabbricati collabenti  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. PREZZO

<b>Lotto: 001</b> – Locanda con ristorante	
Prezzo STIMATO:	€ 387.012,50
Riduzione 15%	€ -58.051,87
Costi per aggiornamento catastale ed urbanistico	€ -5.000,00
<b>PREZZO BASE D'ASTA arrotondato</b>	<b>€ 325.000,00</b>

<b>Lotto: 002</b> – Fabbricati collabenti	
Prezzo STIMATO:	€ 142.550,00
Riduzione 15%	€ -21.382,50
Costi per aggiornamento catastale ed urbanistico	€ -500,00
Spese per rimozione eternit e smaltimento materiale	€ -11.000,00
<b>PREZZO BASE D'ASTA arrotondato</b>	<b>€ 110.000,00</b>

**Lotto 1**  
Unità immobiliare in **BONDENO (FE) località Settepolesini**  
Via Comunale [REDACTED]

**Lotto: 001 – LOCANDA CON RISTORANTE**

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

Identificativo corpo: A – Locanda con ristorante.

sito nel Comune di Bondeno (FE) località Settepolesini Via Comunale [REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto FABBRICATI del Comune di Bondeno:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in BONDENO, c.f. [REDACTED] Proprietà per 1/1,

**a) foglio 134, particella 8, subalterno 46 (locale ristorante)**, scheda catastale dichiarazione del 14/10/2019 prot. 75015, indirizzo Via Comunale (Settepolesini), [REDACTED] piano T-1, comune BONDENO (A965), categoria D/8, rendita € 3951,00.

Derivante da:

- sub. 45 con VARIAZIONE del 19/01/2017 protocollo n. FE0003336 in atti dal 20/01/2017 FUSIONE- AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE (n. 459.1/2017)
- sub. 46 VARIAZIONE del 11/10/2019 protocollo n. FE0075015 in atti dal 14/10/2019 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 37815.1/2019)

Note: si segnala che l'unità immobiliare è stata oggetto di accertamento catastale, con avviso di accertamento n. FE0035631/2021 datato 17/08/2021

**b) foglio 134, particella 8, subalterno 47 (locanda)**, scheda catastale dichiarazione del 14/10/2019 prot. 75015, indirizzo Via Comunale (Settepolesini), [REDACTED] piano T-1, comune BONDENO (A965), categoria D/2, rendita € 3793,00.

Derivante da:

- sub. 45 con VARIAZIONE del 19/01/2017 protocollo n. FE0003336 in atti dal 20/01/2017 FUSIONE- AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE (n. 459.1/2017)
- sub. 47 VARIAZIONE del 11/10/2019 protocollo n. FE0075015 in atti dal 14/10/2019 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 37815.1/2019)

Note: si segnala che l'unità immobiliare è stata oggetto di accertamento catastale, con avviso di accertamento n. FE0035632/2021 datato 17/08/2021

- c) **foglio 134, particella 8, subalterno 28 (corte comune)**, bene comune non censibile, indirizzo Via Comunale Gavello), piano T, corte comune alle unità in oggetto sub. 46, 47 e ad altre proprietà.

Derivante da:

- VARIAZIONE del 06/05/1999 in atti dal 06/05/1999  
DEMOLIZIONE PARZIALE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. C01340.1/1999)

**Identificato al catasto TERRENI del Comune di Bondeno (terreno/corte):**

Intestazione: [REDACTED] con sede in BONDENO, c.f.

[REDACTED] Proprietà per 1/1,

- d) **foglio 134, particella 39**, qualità seminativo classe 1, superficie 1805 mq, reddito domenicale € 41,81 e reddito agrario € 9.79.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:**

È compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., l'area a sedime del fabbricato ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso.

**Confini:**

Il fabbricato mappale 8 sub. 46 e 47 confina a sud con pubblica via Comunale, ad ovest con stradello mappale 8 sub 28 e mappale 176 a nord con terreno agricolo mappale 39 e ad est con proprietà della chiesa mappale B.

Il terreno mappale 39 confina a nord con terreno agricolo mappale 194 ad est con mappale 170 a sud con corte della chiesa mappale B ad ovest con corte mappale 7.

**Conformità catastale:**

Dal sopralluogo eseguito in data 23 giugno 2021 non sono emerse alcune difformità, si segnala nell'unità sub. 46, l'altezza del locale cucina e lavaggio è di mt 2.61 anziché mt. 3.00.

Sulla corte del sub. 47 e presente un fabbricato (fabbricato in legno) non censito e non inserito in mappa.

Si evidenzia che nell'elenco dei subalterni del mappale 8 subalterno 28 B.C.N.C., non sono riportati i subalterni 46 e 47. Dalla documentazione notarile lo stradello identificato con il sub. 28 è comune anche alle attuali unità sub. 46 e 47.

Regolarizzabili mediante:

variazione catastale mediante procedura DOIFA per l'aggiornamento della scheda catastale.

Aggiornamento catastale stimato in circa: € 1.500,00

Note: l'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché tali oneri si terrà già conto in sede di stima del valore e nella determinazione del prezzo finale a base d'asta, il tutto fatta salva diversa e migliore interpretazione

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale



affitto di ramo di azienda.

**Nel contratto viene specificato che:** *"in caso di aggiudicazione dell'immobile a soggetto terzo rispetto alla società [REDACTED]" quest'ultima, tramite il proprio legale rappresentante, si obbliga a restituire l'immobile entro 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione in favore degli aggiudicatari degli immobili di pertinenza del "FALLIMENTO [REDACTED]" e del "FALLIMENTO [REDACTED]"*

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

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

##### **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**

A favore di: REGIONE EMILIA ROMAGNA

Contro: [REDACTED]

A rogito del Notaio [REDACTED] in data 24/01/2008 ai nn. 57787/15548

Trascritto a FERRARA in data 25/01/2008 al reg. gen. n. 1794 part. n.1092

Nel quadro D della nota viene riportato:

*Si precisa che l'immobile in oggetto e' distinto al catasto fabbricati del comune di Bondeno al foglio 134 con i mappali 8/37 (cat. C/1, cl. 4, mq. 11, r.c. euro 105,10), 8/39 (cat. D/2, r.c. 15.180,00) et 8/38, (in conformita' alla variazione prot. Fe0079031/2007, gia' mappale 8 subb. 6, 13, 21, 22, 23, 24, 25 et 26), ed e' oggetto delle opere di ristrutturazione e di recupero di un edificio mantenendo l'uso principale ristorativo e collegando a questo una struttura ricettiva, sulla quale la provincia di ferrara, ha concesso con Determina del dirigente del 2004 n. 80996, ai sensi della Legge Regionale n. 40/02 – bando 2004 - e relativi criteri applicativi (Delibera di Consiglio Regionale n. 462/03), alla ditta [REDACTED], un contributo in de minimis in conto capitale di Euro 100.000,00 (centomila), a fronte di un importo di spesa ammessa di euro 496.478,70 (quattrocentonovantaseimilaquattrocentosettantotto virgola settanta) e che con*

*Atto del Dirigente n. 54146 del 19 maggio 2005 e' stato modificato il beneficiario di tale contributo da [REDACTED] a [REDACTED] mantenendo l'uso principale ristorativo e collegando a questo una struttura ricettiva; - che il titolo v, artt. 17 e 18, della sopracitata legge regionale, per quanto riguarda il vincolo di destinazione, prevede che gli immobili oggetto del contributo regionale debbano essere vincolati per la durata di 7 (sette) anni dalla conclusione formale dei lavori alla destinazione per la quale e' intervenuto il provvedimento di concessione. Tutto cio' premesso la societa' [REDACTED] ha sottoposto, l'immobile oggetto del trascrivendo atto al vincolo di destinazione ad uso turistico, a favore della Regione Emilia Romagna, per la durata di anni 7 (sette) dalla conclusione formale dei lavori che dovra' avvenire entro il*

4 agosto 2007, ai sensi dell'art. 17 della l.r. 40/02 e del paragrafo d.2) dei criteri regionali approvati con Delibera Consiliare n. 462 del 6.3.2003. Tale vincolo si intende automaticamente decaduto e quindi inefficace a far data dal 4 agosto 2014, senza necessita' di ulteriori formalita'. Ogni cancellazione anticipata potra' avvenire esclusivamente sulla base di autorizzazione preventiva della Regione Emilia Romagna.

#### **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**

A favore di: REGIONE EMILIA ROMAGNA

Contro: [REDACTED]

A rogito del Notaio [REDACTED] in data 08/04/2016 ai nn. 27120/13473

Trascritto a FERRARA in data 12/04/2016 al reg. gen. n. 5729 part. n.3917

Nel quadro D della nota viene riportato:

*La societa' [REDACTED] ha dichiarato di sottoporre, l'immobile descritto nel quadro "b", al vincolo di destinazione d'uso a favore della Regione Emilia Romagna, con sede in Bologna, cod. Fisc. [REDACTED] per la durata di anni 7 dalla conclusione formale dei lavori avvenuta in data 11/11/2015, ai sensi dell'art. 17 della l.r. 40/02 e del paragrafo d.2) dei criteri regionali approvati con delibera Consiliare n. 462 del 6/3/2003. Tale vincolo si intendera' automaticamente decaduto e quindi inefficace a far data dal 11/11/2022, senza necessita' di ulteriori formalita'. Ogni cancellazione anticipata potra' avvenire esclusivamente sulla base di autorizzazione preventiva della Regione Emilia Romagna.*

**SERVITÙ DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO** sul terreno identificato nel mappale 149 foglio 134 del Comune di Bondeno per consentire l'accesso dalla pubblica via Comunale al mappale 39.

Servitù costituita con atto del Notaio [REDACTED] in data 15-11-2006 rep. 66755 racc. 15367, trascritto a Ferrara il 23/11/2006 reg. gen. 31802, part. 19813.

Nel quadro D della nota viene riportato:

*servitù: a favore dell'immobile oggetto del presente atto (mappale 39 del foglio 134) di proprietà [REDACTED] vengono costituita servitù perpetua ed incondizionata di passaggio e transito per persone e cose per accedere e recedere alla e dalla via comunale, servitù da esercitarsi su parte del mappale 149 del foglio 134 di proprietà della parte venditrice (parrocchia Natività [REDACTED]) e su un sedime della larghezza minima diml.6 (sei); la manutenzione di detta area di passaggio carrabile e pedonale sarà a carico del proprietario del fondo dominante.*

**SERVITÙ ALLOGGIAMENTO E PASSAGGIO IMPIANTI** sul terreno identificato nel mappale B foglio 134 del Comune di Bondeno al servizio del mappale 8.

Servitù costituita con atto del Notaio [REDACTED] in data 15-11-2006 rep. 66755 racc. 15367, trascritto a Ferrara il 23/11/2006 reg. gen. 31803, part. 19814.

Nel quadro D della nota viene riportato:

*servitù: a favore dell'immobile oggetto del presente atto (mappale 39 del foglio 134) di proprietà [REDACTED] vengono costituita servitù perpetua ed incondizionata per l'alloggiamento di manufatti impiantistici e tecnologici (linea fognaria, adduzione gas, acqua, rete enel e/o telefonica) al servizio del fabbricato ubicato sul mappale 8, servitù da esercitarsi su parte del mappale B del foglio 134 di proprietà della parte venditrice (parrocchia Natività di Maria Vergine) e su un sedime della larghezza minima di ml. 3 (tre) circa.*



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

### 4.2.1 Iscrizioni:

#### - IPOTECA VOLONTARIA

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Importo ipoteca: € 872.213,00, Importo capitale: € 545.133,00

Durata 10 anni.

A rogito del Notaio [REDACTED] in data 06/08/2007 ai nn. 5742/15252

**Iscritta a Ferrara in data 08/08/2007 al reg. gen. n. 21505 part. n. 4696**

Note: L'ipoteca colpisce i beni in: Bondeno (FE) catasto fabbricati identificati al foglio 134 mappale 8 sub. 37, 39 e 38.

L'ipoteca è annotata: presentata il 27/09/2012 preg. part. 2647 e reg. gen. 13703 –  
Restrizione beni

### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

#### - FALLIMENTO

A favore della [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A rogito del TRIBUNALE DI FERRARA in data 01/04/2021 al n. 14/2021

Trascritto a FERRARA in data 11/08/2021 al reg. gen. n. 15518 part. n.11587

Note: La sentenza di fallimento riguarda i beni immobiliari identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Bondeno nel foglio 134 mappale 8 sub. 46 e 47, e mappale 39 Comune di Fiscaglia foglio 25 mappale 95 sub. 2, 3, 6, 7, mappale 230 sub. 2 e 3.

#### - FALLIMENTO RETTIFICA

A favore della [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A rogito del TRIBUNALE DI FERRARA in data 01/04/2021 al n. 14/2021

**Trascritto a FERRARA in data 14/09/2021 al reg. gen. n. 16556 part. n.12394**

Note: rettifica alla nota di trascrizione reg. gen.15518 reg. part. 11587 de l 11/08/2021 della sentenza di fallimento n. 14/2021 per errore mater in nell'indicazione del comune relativamente all'immobile n. 9.

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale: l'immobile non fa parte di un complesso condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non conosciuti

Attestazione Prestazione Energetica: Si

Indice di prestazione energetica: Classe "C" EP 638,31 kwh/mq anno, valido fino al 04/07/2028.

Note Indice di prestazione energetica: il certificato è riferito al mapp 8 sub 45 stadio precedente allo stadio attuale sub. 46 e sub. 47.

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

Avvertenze ulteriori: non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietario dal 20-03-2001 al 11-04-2005**

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di atto di vendita a rogito di Notaio [REDACTED] in data 20/03/2001, al repertorio n. 54290, raccolta n. 11038; registrato a FERRARA, in data 06/04/2001, al n. 1418 serie 1V; trascritto a FERRARA, in data 10/04/2001, al reg. part. n. 4048.

Nota: con il seguente atto vengono acquistate in maggior consistenza e identificati diversi, gli attuali immobili attualmente identificati nel foglio 134 mappale 8 sub. 46 e 47 e la corte comune sub. 28.

**Proprietario dal 11-04-2005 ad oggi**

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di atto di vendita a rogito di Notaio [REDACTED] in data 11/04/2005, al repertorio n. 64447, raccolta n. 14085; registrato a FERRARA, in data 02/05/2005, al n. 2785 serie 1T; trascritto a FERRARA, in data 03/05/2005, al reg. gen. n. 9658 e part. n. 5317.

Nota: con il seguente atto vengono acquistate in maggior consistenza e identificati diversi, gli attuali immobili attualmente identificati nel foglio 134 mappale 8 sub. 46 e 47 e la corte comune sub. 28.

**Proprietario dal 19-09-1987 al 24-06-2006**

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di atto di devoluzione ad enti ecclesiastici a rogito del [REDACTED] in data 19/09/1987, al repertorio n. 402; trascritto a FERRARA, in data 22/06/2017, al reg. gen. n. 10320 e part. n. 7180.

Nota: con il seguente atto vengono acquistate il terreno foglio 134 mappale 39 del Comune di Bondeno.

**Proprietario dal 26-04-2006 al 15-11-2006**

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di atto di vendita a rogito di Notaio [REDACTED] in data 26/04/2006, al repertorio n. 66073, raccolta n. 14922; registrato a FERRARA, in data 03/05/2006, al n. 22279; trascritto a FERRARA, in data 04/05/2006, al reg. gen. n. 11352 e part. n. 6656.

Nota: con il seguente atto viene acquistato il terreno foglio 134 mappale 39 del Comune di

Bondeno.

**Proprietario dal 15-11-2006 ad oggi**

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

In forza di atto di vendita a rogito di Notaio [REDACTED] in data 15/11/2006, al repertorio n. 66755, raccolta n. 15367; registrato a FERRARA, in data 02/05/2005, al n. 7799 serie 1T; trascritto a FERRARA, in data 23/11/2006, al reg. gen. n. 31801 e part. n. 19812.

Nota: con il seguente atto viene acquistato il terreno foglio 134 mappale 39 del Comune di Bondeno.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalla richiesta di accesso agli atti eseguita il data 15/06/2021 prot. 18919, il Comune di Bondeno notifica per posta certificata la seguente documentazione con Prot. 20598 del 28/06/2021:

**Condono edilizia n. 10866/1937 rilasciata il 07/11/1995**

Oggetto: modifiche interne per la formazione di un bagno al primo piano del fabbricato posto in Settepolesini via Comunale [REDACTED]

Agibilità n. 9918 rilasciata il 07/11/1995

**Concessione in sanatoria n. 12283 del 21/10/99**

Oggetto: richiesta agibilità fabbricato destinato a bar sito in Settepolesini via Comunale [REDACTED]

Agibilità rilasciata in data 13/09/2000

**Concessione n. 13341/83 rilasciata il 15/01/2003**

Oggetto: lavori di ristrutturazione di fabbricato da destinare a bar-ristorante con annessa locanda, in sette in Settepolesini via Comunale [REDACTED]

Autorizzazione unica prot. gen. 489/03 prat. N. 65/02 rilasciata il 16 gennaio 2003

**Dia Pg. 5323 P.T. 50 del 22/02/2007**

Oggetto: variante alla concessione n. 13341 del 15/01/2003

**Permesso di costruire n. 289 del 01/09/2005**

Oggetto: cambio di intestazione da [REDACTED] a [REDACTED] della concessione edilizia n. 13341 del 15/01/2003 relativa a: "lavori di ristrutturazione di fabbricato da destinare a Bar-ristorante con annessa locanda" in Settepolesini via Comunale, [REDACTED]

Conformità edilizia e agibilità parziale pratica n. 12096/18149 relativamente ai locali adibiti a ristorante e locanda identificati al foglio 134 mappale 8 sub. 39.

**Numero pratica: Prot. 2176 del 22/01/2008**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: realizzazione opere interne in impianto produttivo destinato a ristorante e locanda in Settepolesini, Via Comunale [REDACTED]

**Numero pratica: Prot. 2437/20 del 24/01/2008**

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: comunicazione esito verifica finale documentazione

**Numero pratica: Prot. 5800 del 26/02/2008**

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: comunicazione di fine lavori DIA 2176/20 del 22/01/2008

**Numero pratica: Prot. 5802 del 26/02/2008**

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: Scheda tecnica descrittiva e dichiarazione di conformità DIA 2176/20 del 22/01/2008

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Confrontando la documentazione edilizia autorizzativa, fornita dall'archivio del Comune di Bondeno, si è potuto verificare la corrispondenza con lo stato di fatto. Dall'esame dell'ultimo progetto di ristrutturazione del 2008, si riscontrano alcune difformità.

Il locale cucina al piano terra ha un'altezza inferiore a quella di progetto mt. 2.61 anziché mt. 3.00 m.

Regolarizzabili mediante:

Per il locale cucina si dovrà eseguire una sanatoria edilizia per le modiche dell'altezza e per quanto riguarda l'utilizzo con tale destinazione, bisogna verificare se la normativa igienico sanitaria prevede deroghe sull'utilizzo del locale con un'altezza inferiore a 3.00 m, tenuto conto che l'abbassamento è stato eseguito per la distribuzione degli impianti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: per aver certezze si consiglia all'interessato di operare una più ampia approfondita valutazione preventiva di regolarizzazione ed eventuale calcolo dell'oblazione, presso gli uffici comunali preposti, alla luce di possibili ed eventuali modifiche degli strumenti e regolamenti urbanistici vigenti al momento dell'aggiudicazione, nonché di possibili diverse interpretazioni della normativa vigente da parte dei tecnici preposti.

Le spese per la regolarizzazione edilizia fino all'ottenimento del certificato di agibilità saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tuttavia, a scopo prudenziale si stimano circa € 3.500 euro, gli oneri tecnici e amministrativi per la regolarizzazione edilizia.

**7.2 Inquadramento urbanistico:**

Strumento urbanistico Approvato:	Il PRG del 04/04/1995 per effetto della Deliberazione della Giunta Regionale n. 1216 e successive varianti
Norme tecniche di attuazione:	<p><u>Mappale 8</u>  <b>PRG</b>            Tipologia: Ambiti urbani consolidati            Descrizione: Adeguamento della perimetrazione del territorio urbanizzato ai criteri di cui all'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017</p> <p>Tipologia: zona residenziale            Zona: B2            Descrizione: zona residenziale di completamento            Articolo NTA: Art 33</p> <p><b>PSC</b></p>

	<p>Art. 2.1 Unità di Paesaggio dell'antico Podi Ferrara  Art. 3.4.4 Ambiti di valorizzazione delle risorse paesaggistico-culturali  Art. 5.3 Fascia di rispetto ai sensi del piano di localizzazione delle emittenze radio televisive  Art. 5.7 lett. D Fascia di rispetto depuratori  Tipologia: Ambiti urbani consolidati</p> <p><u>Mappale 39</u>  <b>PRG</b>  Tipologia: Ambiti urbani consolidati  Descrizione: Adeguamento della perimetrazione del territorio urbanizzato ai criteri di cui all'art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017</p> <p>Tipologia: zona per servizi pubblici urbani  Zona: G  Descrizione: zona a verde pubblico urbano e attrezzature sportive di progetto  Articolo NTA: Art 53</p> <p><b>PSC</b>  Art. 2.1 Unità di Paesaggio dell'antico Podi Ferrara  Art. 3.4.4 Ambiti di valorizzazione delle risorse paesaggistico-culturali  Art. 5.3 Fascia di rispetto ai sensi del piano di localizzazione delle emittenze radio televisive  Art. 5.7 lett. D Fascia di rispetto depuratori  Tipologia: Ambiti urbani consolidati  Art. 8.1 Ambiti per i nuovi insediamenti (AU)  Zona: Urbanizzabile  Scheda: AU14</p>
--	---

**Descrizione: di cui al punto A – locanda con ristorante**

Fabbricato disposto su due piani, indipendente con corte esclusiva.

L'immobile identificato con il subalterno 46 (locale ristorante) è una porzione dell'edificio disposta su due piani con una piccola corte esclusiva sul fronte, in confine con la pubblica via comunale

L'unità al piano terra è composta da: ampio ingresso con angolo bar di circa 48 mq, due sale ristoro da circa 46 e 22 mq, una zona cucina di circa 36 mq, una dispensa di 7 mq, una zona spogliatoio di circa 15 mq e i bagni di superficie di circa 10 mq. L'altezza dei locali cucina è di mt 2.60 mentre i restanti locali hanno un'altezza di circa 3.00 mt.

Al primo piano si accede attraverso una scala interna a vista posta nell'ingresso, ed è così suddiviso: ampio salone di circa 77 mq, una zona ripostiglio composta di tre locali e un disimpegno di complessivi mq 17. Dal salone si accede ad un'ampia terrazza di circa 46 mq. L'altezza dei locali è variabile in quanto il soffitto è a vista e varia da un minimo di mt 2.85 ad un massimo di mt 4.35.

L'immobile identificato con il subalterno 47 (locanda) è la restante porzione dell'immobile in aderenza all'unità precedentemente descritta, disposta su due piani con una corte esclusiva.

Al piano terra l'unità è composta da: ingresso/ricezione di mq 30, una sala ristoro di mq 24, un piccolo appartamento composta da cucina letto e bagno di complessivi mq 50. L'altezza dei locali è di mt. 3.00.

Attraverso una scala posta nella zona ingresso si accede al primo piano dove sono state realizzate n.6 camere da circa 16 a 20 mq con all'interno il bagno con superficie circa 4 mq. Le camere sono collegate da un corridoio centrale di circa 23 mq. L'altezza dei locali è variabile da circa 2.85 a 4.15 mt.

### **Struttura e finiture**

Il fabbricato è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione tra il 2003/2008.

L'intero edificio è realizzato con struttura portante in muratura di mattoni, con pareti intonacate e tinteggiate, solai intermedio in legno con sovrastante soletta cemento, solaio di copertura in legno e tavelle con manto in coppi tradizionali.

Complessivamente la suddivisione interna è realizzata con pareti in muratura e cartongesso intonacata e tinteggiata. La pavimentazione nella zona ristorante è prevalentemente in tavelle e in parte in piastrelle di ceramica, mentre nella locanda le camere hanno una finitura in parquet e i bagni in ceramica.

Il soffitto dei locali al piano terra è a vista con la struttura del solaio realizzata con travi e tavolato in legno, mentre al piano primo il solaio è sempre a vista, con travi in legno e tavelle di laterizio.

Entrambe le unità hanno l'accesso al piano superiore con una scala interna a vista con struttura portante in ferro e pedate in legno e ringhiera in ferro verniciato.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco e gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera con scuri esterni a battente a specchiatura cieca; le finestre del piano terra sono dotate di inferiate.

Le porte esterne di accesso ai locali sono realizzate in legno con specchiatura vetrata e scuri eterni in legno e alcune dotate di inferiate.

I servizi igienici hanno una pavimentazione e un rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica. I bagni all'interno delle camere della locanda sono dotati di lavandino, wc, bidet e piatto doccia.

Al primo piano il locale ristorante è dotato di un ampio terrazzo ombreggiato da un pergolato.

### **Impianti**

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è del tipo centralizzato con pompa di calore posta nella corte esterna dell'unità sub. 47; la diffusione del calore e del raffrescamento all'interno dei vani, avviene attraverso dei ventilconvettori; nei bagni sono presenti dei radiatori a colonna in acciaio.

L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia, con interruttori, punti presa e punti luce in tutti gli ambienti.

Il locale cucina della zona ristorante è dotata di impianti di trattamento dell'aria (cappa aspirante). Gli impianti sono funzionanti, per una maggiore sicurezza sul regolare funzionamento e sulla conformità, dovranno essere collaudati da parte di ditte specializzate, a cura e spese dell'aggiudicatario. Non si rilascia garanzia del buon funzionamento degli impianti tecnologici e della loro attuale conformità.

Non è stato possibile verificare l'impianto di scarico dell'intero complesso.

### **Corte**

La corte esterna circostante il fabbricato, è quasi totalmente delimitata da un muretto di recinzione e una siepe.

Sul lato est del fabbricato è presente un'area pavimentata con tavelle e delimitata da un muretto per una larghezza di circa 6.00 mt, utilizzata con tavoli esterni. Quest'area NON è di proprietà, è un'area che fa parte dell'area cortiliva della chiesa a lato mappale B, pertanto, non rientra tra le proprietà oggetto della presente perizia.

Sul retro del fabbricato è presente un'area delimitata da una recinzione al cui interno sono posti gli impianti tecnologici del fabbricato, inoltre nelle immediate vicinanze è presente un piccolo fabbricato con struttura in legno con funzione di chiosco bar, attualmente non utilizzato.

L'accesso carrabile alla corte avviene da un terreno di proprietà mappale 39, posto sul retro del fabbricato, accessibile dalla pubblica via Comunale dal mappale 170 posto a lato est della chiesa parrocchiale. Sul mappale 170 è presente una servitù di passaggio e transito a favore del mappale 39 per una striscia di terreno di larghezza 6.00 m. La particella non è identificata con elementi fissi.

#### Condizioni generali dell'immobile:

Nel complesso il fabbricato si trova in un buono stato di manutenzione e conservazione e presenta un buon grado di finitura.

L'intonaco delle pareti esterne è interessato da alcune fessurazioni che necessitano di manutenzione.

Gli scuri delle finestre e portefinestre in legno, sono stati usurati dall'azione dell'umidità e dal sole causando il distacco della tinta; necessitano di manutenzione.

Gli impianti dovranno essere controllati da ditte specializzate.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia, la stima, è eseguita sulla base della superficie commerciale dell'immobile. Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "commerciale". La superficie "commerciale" rappresenta la somma delle superfici al lordo delle murature perimetrali, interne e della mezzeria per le murature condivise, misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti. I coefficienti, desunti dal DPR del 23 marzo 1998 n.138 e dalle norme UNI 15733/2011, vengono poi applicati alle superfici accessorie, al fine di calcolare, per esse, una minore valorizzazione rispetto alla superficie reale. Questi parametri sono soggetti a variazioni in funzione della zona, dell'esposizione, grado di rifinitura e manutenzione, che influiscono sulla valorizzazione del bene.

#### Superficie commerciale unità sub. 46 – Ristorante

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
Piano terra	superf. esterna lorda	238,00	1,00	238,00
Piano primo	superf. esterna lorda	104,00	1,00	104,00
Terrazzo piano primo	superf. esterna lorda	52,00	0.20	10,40
Corte esclusiva	Superficie	120,00	0.10	12,00
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>364,40</b>

#### Superficie commerciale unità sub. 47 - Locanda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
Piano terra	superf. esterna lorda	134,00	1,00	134,00
Piano primo	superf. esterna lorda	199,00	1,00	199,00
Corte esterna	Superficie	333,00	0.10	33,30
Corte esterna	Superficie	302,00	0.02	6,04
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>372,34</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per individuare il valore del bene (termine giuridico equivalente a “il più probabile valore di mercato”) occorre individuare quel valore che avrebbe la maggior probabilità – tra i possibili valori – di segnare il punto di incontro fra la domanda e l’offerta in libera contrattazione nella pluralità di operatori economici del mercato specifico. L’estimo insegna che è possibile determinarne il valore attraverso la riconciliazione dei risultati ottenuti da diversi criteri di stima e più precisamente:

#### Fabbricato mappale 8 sub. 46 e 47

##### A) Per confronto o metodo comparativo:

La metodologia si basa sul metodo “sintetico-comparativo” di stima mediante individuazione del più probabile valore di mercato del bene, attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una serie di beni simili, presenti sul territorio, dei quali è stato possibile ricavare i prezzi medi di compravendita.

I valori immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati dedotti attingendo da fonti dirette, quali la pubblicità di agenzie immobiliari locali, da informazioni assunte da seri operatori del mercato immobiliare, da conoscenze dirette e da fonti indirette attraverso la consultazione delle pubblicazioni del Sole 24 ore, il Borsino Immobiliare e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio (Quotazione OMI).

Il valore inoltre tiene in considerazione i seguenti fattori:

l’ubicazione dell’immobile e il collegamento alla viabilità principale;

lo stato di conservazione e manutenzione;

che non vi sono garanzie circa il regolare funzionamento degli impianti;

regolarità catastale e urbanistica;

Analizzando il bene allo stato attuale, verificati i valori medi di mercato, si ritiene congruo determinare il valore unitario di riferimento in euro 500,00/mq per la zona ristorante ed euro 600,00 per la zona locanda.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ristorante sub. 46	364,40	€ 500,00	€ 182.200,00
Locanda sub. 46	372,34	€ 600,00	€ 223.404,00
<b>Totale valore arrotondato</b>			<b>€ 405.000,00</b>

##### B) Capitalizzazione del reddito:

Il seguente metodo di valutazione prevede di determinare il valore dell’immobile attraverso la capitalizzazione di un reddito, un procedimento analitico del rapporto tra la rendita costante detratto dalle imposte e il saggio di capitalizzazione.

$$Vm = Rn/r$$

**Rendita (Rn)** = canone di affitto – 40% spese e imposte

**r** = saggio di redditività che permette di convertire una indicazione di reddito futuro in una indicazione di valore attuale, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Viene adottato un saggio di capitalizzazione medio tra centri di media densità e bassa densità, al **4%**, tenuto conto delle aggiunte e detrazioni, dovute



alla localizzazione dell'immobile, caratteristiche tipologiche, ecc.

Calcolo della rendita (**Rn**):

Rendita: contratto di affitto € 2000,00/ mese x 12 mensilità =	€	24.000,00
<u>Detrazione spese e imposte 40%</u>	€	<u>- 9600,00</u>
<b>Rn</b>	<b>€</b>	<b>14.400,00</b>

**Valore di mercato = Rn/r = € 14.000,00 / 4% = € 360.000,00**

Riassumendo, le diverse metodologie estimative hanno portato a tre distinti risultati:

- per confronto o metodo comparativo	€	405.000,00
- per capitalizzazione del reddito	€	360.000,00

**Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato attribuibile all'intero complesso si otterrà mediando ed approssimando i risultati dei differenti approcci estimativi adottati.**

<b>Valore fabbricato sub. 46 e 47 : €.</b> (405.604,00 + €. 360.000,00) / 2 = <b>€ 382.500,00</b>
---

### **Terreno mappale 39**

Il metodo di stima prende a riferimento i valori agricoli medi della zona, pubblicati sul B.U.R. Emilia-Romagna 2021, che valuta i terreni a seminativo in € 28.500,00/ha (€ 2,5/mq) e per il terreno coltivo abbandonato in € 23.200,00/ha (€ 2,30/mq).

Tenuto conto che l'area non è coltivata ed è utilizzata per il transito e la sosta di veicoli e che sulla stessa è presente una servitù, si ritiene di attribuire un valore di € 2,50/ mq

<b>Valore terreno mappale 39 : mq 1805 x € 2,50 = €.</b> <b>4.512,50</b>
--

## **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del registro di Ferrara, Ufficio Protocollo e ufficio Edilizia Privata del comune di Bondeno, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare quotazioni dell'Agenzia del Territorio, ricerca di valori di compravendite presso la Conservatoria di Ferrara.

## **8.3 Valutazione corpi:**

### **A – Ristorante con locanda**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ristorante e locanda	736,74	€ 382.500,00	€ 382.500,00
A	Terreno	1085,00	€ 4.512,50	€ 4.512,50
<b>Totale</b>				<b>387.012,50</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.D.)

€ - 58.051,87

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:  
 Irregolarità catastali: rimangono a carico dell'aggiudicatario le spese di regolarizzazione e aggiornamento, comprensive dei diritti catastali.  
 Irregolarità edilizie: rimangono a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche ed oneri per la regolarizzazione delle difformità edilizie e le spese per la redazione di eventuale certificato energetico

€ - 5.000,00

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

Prezzo a corpo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello "stato di fatto" in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e adeguamento sismico a carico dell'aggiudicatario e al lordo altresì del costo del collaudo degli impianti tecnologici ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. qualora necessari e dell'Attestazione della prestazione energetica, nulla escluso :

**€ 325.000,00**

Data generazione:  
 Ferrara 14-09-2021

L'Esperto alla stima  
**Luca Pevere**

**ALLEGATI ALLA PERIZIA**

- n. 1 – Estratto di mappa
- n. 2 – Elaborato planimetrico
- n. 3 – Planimetrie catastali
- n. 4 – Visure catastali
- n. 5 – Elaborato grafico stato dei luoghi
- n. 6 – Documentazione fotografica

**ALLEGATI DEL FASCICOLO A PARTE:**

- n. 1 – Atti di provenienza
- n. 2 – Documentazione edilizia
- n. 3 – Elenco e formalità ipotecarie
- n. 4 – Attestato di prestazione energetica

**Lotto 2**  
Unità immobiliare in **FISCAGLIA (FE) località Migliarino**  
Via Ribega [REDACTED]

**Lotto: 002 – FABBRICATO COLLABENTI E RURALI**

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

**Identificativo corpo: A – Fabbricati collabenti e rurali**

**sito nel Fiscaglia (FE) località Migliarino Via Ribega n. [REDACTED]**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] con sede in Bondeno - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto FABBRICATI del Comune di Fiscaglia (M323B) sezione B - Migliarino:**

**Intestazione: [REDACTED] con sede in BONDENO, c.f.**

**[REDACTED] Proprietà per 1/1,**

**a) foglio 25, particella 95 subalterno 2 (Abitazione di tipo rurale),** scheda catastale del 30/12/1939 n. 12842193, indirizzo Via Bianchetta n. [REDACTED] piano T-1, comune Fiscaglia (M323B), categoria A/6, classe 3, vani 7.5, superficie catastale 197 mq, rendita € 278,89.

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**b) foglio 25, particella 95 subalterno 3 (Abitazione di tipo rurale),** scheda catastale non presente, indirizzo Via Bianchetta [REDACTED] piano T-1, comune Fiscaglia (M323B), categoria A/6, classe 3, vani 3, rendita € 115,55.

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**c) foglio 25, particella 95, subalterno 5 (Androne comune),** bene comune non censibile, indirizzo Via Ribega, [REDACTED] piano T, androne ecc. comune alle unità mappale 95 sub. 2, 3

**d) foglio 25, particella 95 subalterno 6 (unità collabente),** indirizzo Via Ribega, piano T-1, unità collabente categoria F2

Derivante da:

- variazione del 08/01/2008 protocollo n. FE0001854 in atti dal 08/01/2008 collabente (n. 117.1/2008)

**e) foglio 25, particella 95 subalterno 7 (unità collabente),** indirizzo Via Ribega n. [REDACTED] piano T-1, unità collabente categoria F2

Derivante da:

- variazione del 08/01/2008 protocollo n. FE0001854 in atti dal 08/01/2008 collabente (n. 117.1/2008)

**f) foglio 25, particella 230 subalterno 2 (unità collabente),** indirizzo Via Ribega, piano T-1, unità collabente categoria F2

Derivante da:

- variazione del 30/11/2007 protocollo n. FE0173710 in atti dal

**g) foglio 25, particella 230 subalterno 3 (unità collabente),** indirizzo Via Ribega, piano T, unità collabente categoria F2

Derivante da:

- variazione del 08/01/2008 protocollo n. FE0001854 in atti dal 08/01/2008 collabente (n. 117.1/2008)

**h) foglio 25, particella 231 (corte comune),** bene comune non censibile, indirizzo Via Ribega, piano T, corte comune a tutti i sub del mappale 96 e 230

Derivante da:

- Tipo mappale del 19/07/2007 protocollo n. FE0108828 in

**Confini:**

L'intero complesso confina nord con mappale 215 ad est con mappale 219 a sud con mappale 220, 222 e 224, terreni di proprietà della [REDACTED] mentre ad ovest il complesso è in confine con pubblica via Ribega.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:**

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., l'area a sedime del fabbricato ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso.

**Conformità catastale:**

Dal sopralluogo e dall'esame della documentazione, sono emerse alcune difformità.

Si segnala che nelle visure catastali delle unità mapp 95 sub.2 e 3 è riportata la via Bianchetta, in realtà è via Ribega.

Presso l'archivio della banca dati dell'ufficio catastale è stata reperita solamente la scheda dell'unità mappale 95 sub 2, mentre quella dell'unità sub. 3 non è reperibile.

Si evidenzia che la scheda dell'unità 95 sub. 2 ricomprende anche altri subalterni dello stesso mappale.

Il complesso del mappale 95 è in pessime condizioni di manutenzione parzialmente crollato ed è invaso dalla vegetazione. Non è stato possibile, per inaccessibilità e per motivi di sicurezza accedere all'immobile.

Il mappale 230 è un vecchio fienile dichiarato collabente per motivi di sicurezza statica. Essendo un fabbricato collabente non sono presenti schede catastali. Per quanto riguarda la denuncia catastale non vengono segnalate difformità.

Regolarizzabili mediante:

variazione catastale mediante procedura DOCFA per l'aggiornamento delle unità immobiliari del mappale 95.

Aggiornamento catastale stimato in circa: € 500,00

Note: l'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché tali oneri si terrà già conto in sede di stima del valore e nella determinazione del prezzo finale a base d'asta, il tutto fatta salva diversa e migliore interpretazione

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

*Il suddetto complesso viene alienato e rispettivamente acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere.*

Non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

**2. DESCRIZIONE GENERALE:**

Complesso in zona decentrata rispetto al centro della località di Migliarino (FE), distante circa 3 km.

Il complesso si trova in una zona agricola caratterizzata prevalentemente da fabbricati ad uso abitazione e fabbricati ad uso dell'attività agricola, nelle immediate vicinanze è presente una cava di estrazione di argilla.

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** zona agricola.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Attualmente l'immobile risulta: **LIBERO**

Parte del mappale in questione viene utilizzato da [REDACTED] mediante occupazione temporanea fino al 31 luglio 2022 a seguito di apposita autorizzazione del G.E.

La [REDACTED] utilizza la strada asfaltata che insiste sul mappale 231, in quanto risulta l'accesso al polo estrattivo in adiacenza.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

###### - IPOTECA VOLONTARIA

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: **COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA**

Importo ipoteca: € 175.000,00, Importo capitale: € 175.000,00

A rogito del Notaio [REDACTED] in data 08/04/2016 ai nn. 21925/14170

**Iscritta a Ferrara in data 26/04/2016 al reg. gen. n. 6571 part. n. 981**

Note: L'ipoteca colpisce i beni in: Fiscaglia (Migliarino) catasto fabbricati identificati al foglio 25 mappale 95 sub. 2,3,5,6,7, mappale 230 sub. 2,3, mappale 231.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

###### - PIGNORAMENTO

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pratica UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERRARA in data 06/10/2020 rep. n. 1912

**Trascritto a FERRARA in data 28/10/20120 Reg. Gen n. 16272 Part. n. 11658.**

Note: L'ipoteca colpisce i beni in: Fiscaglia (Migliarino) oggetto della presente perizia.

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

###### - FALLIMENTO

A favore della [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A rogito del TRIBUNALE DI FERRARA in data 01/04/2021 al n. 14/2021

**Trascritto a FERRARA in data 11/08/2021 al reg. gen. n. 15518 part. n.11587**

Note: La sentenza di fallimento riguarda i beni immobiliari della presente perizia e beni nel Comune di Bondeno.

###### - FALLIMENTO RETTIFICA

A favore della [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A rogito del TRIBUNALE DI FERRARA in data 01/04/2021 al n. 14/2021

**Trascritto a FERRARA in data 14/09/2021 al reg. gen. n. 16556 part. n.12394**

Note: rettifica alla nota di trascrizione reg. gen.15518 reg. part. 11587 de l 11/08/2021 della sentenza di fallimento n. 14/2021 per errore materi

nell'indicazione del comune relativamente all'immobile n. 9.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale: l'immobile non fa parte di un complesso condominiale  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non conosciuti  
Attestazione Prestazione Energetica: no  
Indice di prestazione energetica: /  
Note Indice di prestazione energetica: /  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non conosciuti  
Avvertenze ulteriori: non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario dal 18-06-1991 al 10-01-2008**

Titolare/Proprietario: [REDACTED]  
In forza di atto di vendita a rogito di Notaio [REDACTED] in data 18/06/1991, al repertorio n. 53990, raccolta n. 9164; registrato a Comacchio in data 24/06/1991, al n. 721; trascritto a FERRARA, in data 06/07/1991, al reg. gen. n. 10732 e part. n. 7403.

**Proprietario dal 10-01-2008 ad oggi**

Titolare/Proprietario: [REDACTED]  
In forza di atto di vendita a rogito di Notaio [REDACTED] in data 10/01/2008, al repertorio n. 33744, raccolta n. 11278; trascritto a FERRARA, in data 30/01/2008, al reg. gen. 2075 part. n. 1276.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalla ricerca presso gli archivi comunali a nome [REDACTED] e [REDACTED] dal 1950 a 1987; [REDACTED] e [REDACTED] dal 1987 al 1991; [REDACTED] dal 1991 al 2003; [REDACTED] dal 2003 al 2008 e [REDACTED] [REDACTED] dal 2008 ad oggi, non sono state reperite pratiche edilizie inerenti agli immobili oggetto di stima.

**7.1 Conformità edilizia:**

Non avendo reperito nessuna documentazione edilizia in merito ai fabbricati in oggetto, la L.R. 15/2013 ai sensi dell'art. 10 bis comma 4, prevede di confrontare lo stato di fatto con l'accatastamento di primo impianto.

Presso l'archivio catastale è presente solamente la planimetria dell'unità mappale 95 sub. 2 mentre quella dell'unità sub. 3 non è presente. Le restanti unità sono fabbricati collabenti che sono state denunciate con un elaborato planimetrico.

Tenuto conto della precarietà degli immobili, risulta impossibile verificare la scheda planimetrica. Tenuto conto che sono vecchi fabbricati rurali, si potrà concordare con l'ufficio comunale l'eventualità di prendere come riferimento la sagoma dei fabbricati rappresentati nella mappa di impianto.

Per aver certezze si consiglia all'interessato di operare una più ampia approfondita valutazione preventiva, presso gli uffici comunali preposti, alla luce di possibili ed eventuali modifiche degli strumenti e regolamenti urbanistici vigenti al momento dell'aggiudicazione, nonché di possibili diverse interpretazioni della normativa vigente da parte dei tecnici preposti.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Inquadramento urbanistico:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale approvato dalla giunta Provinciale con deliberazione n° 476/38161 del 16/7/1998 e modificata con deliberazione della giunta Provinciale n° 628/44617 del 24/8/1998 (ex comune di Migliarino)
Norme tecniche di attuazione:	<p><u>Mappale 95-231</u> Zona E, sottozona E.5 "Aree produttive agricole" di cui all'art. 34.5 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. I mappali sono inoltre interessati dalla fascia di protezione e/o rispetto stradale e dei corsi d'acqua di cui all'art.9 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.;</p> <p><u>Mappale 230</u> Zona E, sottozona E.5 "Aree produttive agricole" di cui all'art. 34.5 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.</p> <p>Ai mappali 95 e 230 del foglio 25 Sez. B è attribuita la categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo di tipo B" di cui agli artt. 33.1 e 49 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.</p>

Descrizione: di cui al punto **A – Fabbricati collabenti e rurali**

Il complesso è formato da due fabbricati rurali in pessimo stato di manutenzione.

Il fabbricato identificato con il mappale 95 è un vecchio fabbricato rurale a destinazione abitativa disposto su due piani, già presente nella mappa di impianto catastale degli anni '40.

Il fabbricato ha una sagoma rettangolare con una piccola rientranza sul lato nord-est. Le dimensioni



di massima sono circa mt 28 x mt 10 con un'altezza in falda di circa mt 4.10 e nel colmo di circa mt 6.60.

Il fabbricato è stato realizzato con muratura di mattoni pieni e solai in legno.

L'immobile è in precario stato di manutenzione, i solai e le murature sono in parte crollate e di fatto l'immobile è inaccessibile.

All'interno dell'immobile sono presenti cumuli di amianto abbandonato.

Il fabbricato identificato con il mappale 230 è un vecchio fabbricato fienile agricolo già presente nella mappa di impianto catastale degli anni '40. Le dimensioni in pianta sono circa mt 14.50 x mt. 18.50, con un'altezza in gronda di mt. 6.20.

Il fabbricato è stato realizzato con muratura di mattoni pieni e solai in legno e la copertura è in lastre di eternit. L'immobile è in precario stato di manutenzione.

Sulla corte esterna sono depositati materiali vari: inerti, sono presenti dei Box di cantiere e vecchie celle frigo. All'interno degli immobili sono accatastati materiali vari: legno, plastica, vecchi contenitori in lamiera, un vecchio furgone, tubazione in pvc, ecc.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese/oneri per rimuovere i materiali depositato sulla corte e all'interno dei fabbricati, il cui costo cui si terra nella valutazione dell'immobile nulla escluso.

### Impianti

Le unità immobiliari sono prive di impianti.

### Corte

I fabbricati sono posti all'interno di una corte rurale identificata con il mappale 231, non dimenticata con elementi fissi.

Sul fronte strada è presente una recinzione con un cancello carrabile dal quale attualmente accedono i mezzi di trasporto dei materiali della cava in adiacenza al complesso.

La superficie è quasi totalmente a verde, solamente l'accesso carrabile che dalla strada attraversa i due fabbricati ha una pavimentazione in asfalto.

### Condizioni generali dell'immobile:

Il complesso è in pessimo stato con crolli parziali delle strutture.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia, la stima è eseguita sulla base della superficie commerciale dell'immobile. Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "commerciale". La superficie "commerciale" rappresenta la somma delle superfici al lordo delle murature perimetrali, interne e della mezzeria per le murature condivise, misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti. I coefficienti, desunti dal DPR del 23 marzo 1998 n.138 e dalle norme UNI 15733/2011, vengono poi applicati alle superfici accessorie, al fine di calcolare, per esse, una minore valorizzazione rispetto alla superficie reale. Questi parametri sono soggetti a variazioni in funzione della zona, dell'esposizione, grado di rifinitura e manutenzione, che influiscono sulla valorizzazione del bene.

### Superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente mq
Fabbricato mapp. 95				
- Piano terra	superf. esterna lorda	275,00	1,00	275,00
- Piano Primo	superf. esterna lorda	275,00	1,00	275,00

Fabbricato mapp. 230				
- Piano terra	superf. esterna lorda	275,00	1,00	275,00
- Piano Primo	superf. esterna lorda	195,00	1,00	195,00
Corte mapp. 231	Superficie	3.980,00	1.00	3980,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La metodologia si basa sul metodo comparativo di stima mediante individuazione del più probabile valore di mercato dell'uso agricolo-residenziale, rilevato per immobili assimilabili per tipologia e zona di ubicazione.

Il prezzo medio individuato viene desunto mediante elaborazione di indagini di mercato con particolare riguardo alle quotazioni del mercato immobiliare per immobili simili, assunti da operatori qualificati del settore.

In relazione alla tipologia e all'utilizzo dell'immobile di cui al presente rapporto di valutazione, individuato il segmento di mercato, si ritiene opportuno ricercare il valore possibile di mercato, limitatamente al procedimento sintetico comparativo.

Il valore determinato terrà conto dell'ubicazione, tipologia, gradi di rifinitura, vetusta e stato di conservazione e manutenzione.

Al fine di determinare il valore dell'unità immobiliare, verranno analizzati e confrontati, anche i valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "Quotazione OMI" e del "Borsino Immobiliare Nazionale", che non possono intendersi sostitutivi alla stima ma di ausilio alla stessa.

Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "convenzionale". La superficie "convenzionale" rappresenta la somma delle superfici commerciali (superficie comprensiva dei muri) misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti.

Il valore è stato ulteriormente verificato utilizzando il metodo per capitalizzazione del reddito (canone di locazione), opportunamente decurtato delle spese e applicato un saggio di capitalizzazione che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il valore espresso, ricomprende il valore delle parti comuni, ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso ai sensi del art. 1117 del C.C.

Il valore di stima espresso a corpo è comunque da intendersi comprensivo di ogni eventuale onere ed incombenze derivanti dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile anche se non espressamente esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'agjudicatario.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del registro di Ferrara, Ufficio Protocollo e ufficio Edilizia Privata del comune di Bondeno, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare quotazioni dell'Agenzia del Territorio, ricerca di valori di compravendite presso la Conservatoria di Ferrara.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A – Fabbricati collabenti e rurali

A - Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato mapp. 95	550,00	130,00	71.500,00
Fabbricato mapp. 230	470,00	130,00	61.100,00
Corte	3980,00	2,50	9.950,00
<b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b>			<b>€ 142.550,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziarie (come da disposizioni del G.D.)

€ - 21.382,50

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:  
Irregolarità catastali: rimangono a carico dell'aggiudicatario le spese di regolarizzazione e aggiornamento, comprensive dei diritti catastali.

Irregolarità edilizie: rimangono a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche ed oneri per la regolarizzazione delle difformità edilizie e le spese per la redazione di eventuale certificato energetico.

€ - 500,00

Spese smaltimento amianto e rimozione dei materiali depositati sulla corte e all'interno dei fabbricati: rimangono a carico dell'aggiudicatario comprensivo delle spese tecniche ed oneri ulteriore per eseguire l'intervento.

€ - 11.000,00

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

Prezzo a corpo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello "stato di fatto" in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, rimozione dell'amianto, spese per lo sgombero dei locali e della corte a carico dell'aggiudicatario e al lordo altresì del costo del collaudo degli impianti tecnologici ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. qualora necessari e dell'Attestazione di prestazione energetica, nulla escluso:

**€ 110.000,00**

Data generazione:  
Ferrara 14-09-2021

L'Esperto alla stima  
**Luca Peverè**

**ALLEGATI ALLA PERIZIA**

- n. 1 – Estratto di mappa
- n. 2 – Elaborato planimetrico
- n. 3 – Planimetrie catastali
- n. 4 – Visure catastali
- n. 5 – Documentazione fotografica

**ALLEGATI DEL FASCICOLO A PARTE:**

- n. 1 – Copia atto di provenienza
- n. 2 – Elenco e formalità ipotecarie