



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



Area del Territorio e dello Sviluppo Economico
Settore Attività Interfunzionali
Servizio Patrimonio

PALAZZONE MARRARA DI FERRARA DI VIA CEMBALINA



DENOMINAZIONE IMMOBILE	Palazzone Marrara di Via Cembalina
INDIRIZZO	Via della Cembalina, n° 9-13-15, 44121 FERRARA
MODALITA' DI VENDITA	Il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2018/2020 prevede l'alienazione del cespite nell'annualità 2018 attraverso la procedura dell' Asta Pubblica
VALORE	€ 126.000 (Valore indicato nel PAV 2018/2020)
PER INFORMAZIONI	<p>SERVIZIO PATRIMONIO Vile IV Novembre, 9 - 44121 Ferrara Tel: +39 0532 243077 - Fax: +39 0532 419389 PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it Sito web: http://www.comune.fe.it</p> <p>REFERENTI Dirigente Dott.ssa Alessandra Genesini a.genesini@comune.fe.it Responsabile U.O. Tecnica Geom. Gianni Squarzanti g.squarzanti@comune.fe.it Funzionario Tecnico Arch. Dario Lo Mastro d.lomastro@comune.fe.it</p>



SCHEDA DI SINTESI

INDIRIZZO	Via della Cembalina, n° 9-13-15 Ferrara
POSIZIONE	Frazione Marrara
PROPRIETA'	Comune di Ferrara
DESCRIZIONE BREVE	Parte secondaria del complesso immobiliare del Palazzone di Marrara, consistente in un fabbricato a due piani f.t. in muratura portante, articolato in un'abitazione, un magazzino ed annessa area cortiliva di pertinenza.
CONSISTENZA	Superficie Lorda del Fabbricato: 223 mq Superficie Lorda scoperta a giardino e similari: 579 mq
STATO MANUTENTIVO	Pessimo
ATTUALE USO	Non utilizzato
UTILIZZO PRECEDENTE	Abitazione
VALUTAZIONE INTERESSE CULTURALE	L'intero complesso immobiliare risulta vincolato ex artt. 10-12 del D.lgs 42/2004.

UBICAZIONE, DOTAZIONE DI SERVIZI, PROSSIMITA' DI INFRASTRUTTURE E TESSUTO URBANISTICO

L'immobile in oggetto, consistente in un fabbricato ed in un'area cortiliva di pertinenza, è ubicato nel borgo storico di Marrara, frazione suburbana di circa 700 abitanti sita al margine Sud Est del comune, distante 16 km dal centro cittadino di Ferrara. Marrara è attraversata dalla Strada Provinciale n. 65 ed è adiacente alla Strada Statale n. 16, entrambe, infrastrutture viarie dell'asse di collegamento Ferrara-Ravenna.





Marrara è una frazione suburbana storica della città sviluppata lungo l'argine del canale denominato *Po Morto di Primaro*; il tessuto urbanistico è quello tipico dei borghi rurali, caratterizzati da una bassa densità edilizia con tipologia prevalentemente residenziale.



DESCRIZIONE ANALITICA

L'immobile in oggetto consiste in un fabbricato composto da un magazzino sito al piano terra della superficie commerciale di 55 mq circa, da un'abitazione articolata su due piani della superficie commerciale complessiva di circa mq 168 (Piano Terra c. 95mq + Piano Primo c. 73 mq) e da area cortiliva di pertinenza di circa mq 579, ubicato a Marrara, frazione suburbana del Comune di Ferrara.

I Bassocomodi in oggetto, fanno parte del complesso immobiliare del Palazzone di Marrara, composto appunto dal Palazzone (parte principale del complesso), già Casa Comunale e dai Bassocomodi che rappresentano la parte secondaria del cespite.

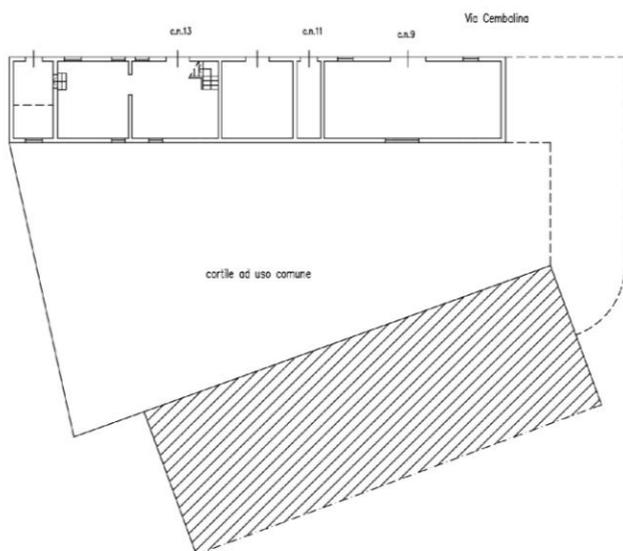
Il fabbricato è in muratura portante con partizioni orizzontali in legno e copertura a tetto; lo stabile risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione per cui necessita di un intervento di restauro complessivo comprendente il recupero delle murature portanti, il rifacimento totale dei solai di interpiano, delle coperture, degli impianti, delle finiture interne ed esterne.

L'area di pertinenza ha forma irregolare, giacitura pianeggiante



PLANIMETRIE

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



COMUNE DI FERRARA
SERVIZIO PATRIMONIO ED ESPROPRI

DISEGNO: Magazzino e alloggio via Cembolina, 9-13-15 - Marrara.

SITUAZIONE CATASTALE



Planimetria con indicazione dei punti di ripresa

Fonte: Citytrek - Stralcio estratto di mappa catastale su aerofotogrammetria AGEA



Foglio	P.IIa	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.nza	Rendita
369	1	18	Via della Cembalina n.9 – P.T.	C/2	3	48 mq	€126,43
369	1	19	Via della Cembalina n.13 – P.T. e P.1	A/3	2	6.5 vani	€688,18
369	1	22	-	BNCN	-	-	-

INQUADRAMENTO URBANISTICO GENERALE

Il fabbricato esistente risulta essere vincolato ai sensi del D.lgs 42/2004 e classificato di Classe 2 dalle NTA del RUE la cui normativa prevede la possibilità del restauro e risanamento conservativo con la possibilità, nel rispetto degli elementi tipologici e morfologici dell'edificio, di destinazione anche a residenza.

L'intero cespite ha una Densità Edilizia definita dall'Art. 102 punto 1. Sistema insediativo dell'abitare sub. 1.5. Aree a bassa densità, con indice di edificabilità fondiaria IF massimo 0,3 mq/mq per cui, essendo l'intera particella già edificata con un indice di edificabilità superiore a quello massimo prescritto, discende che la stessa non possiede alcuna capacità edificatoria residua.

DESTINAZIONI E SUPERFICI PREVISTE

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Dotazioni territoriali;
- 3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti;
- 3b. Artigianato produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti;
- 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, fino ad una Su max di 250 mq per u.i.;
4. residenza e assimilabili;
5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
- 6a. ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
- 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività:
 - a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari;
 - b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;
- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;