

# COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "FABBRICATO E AREA EDIFICABILE A MARRARA"

SCHEDA DI SINTESI

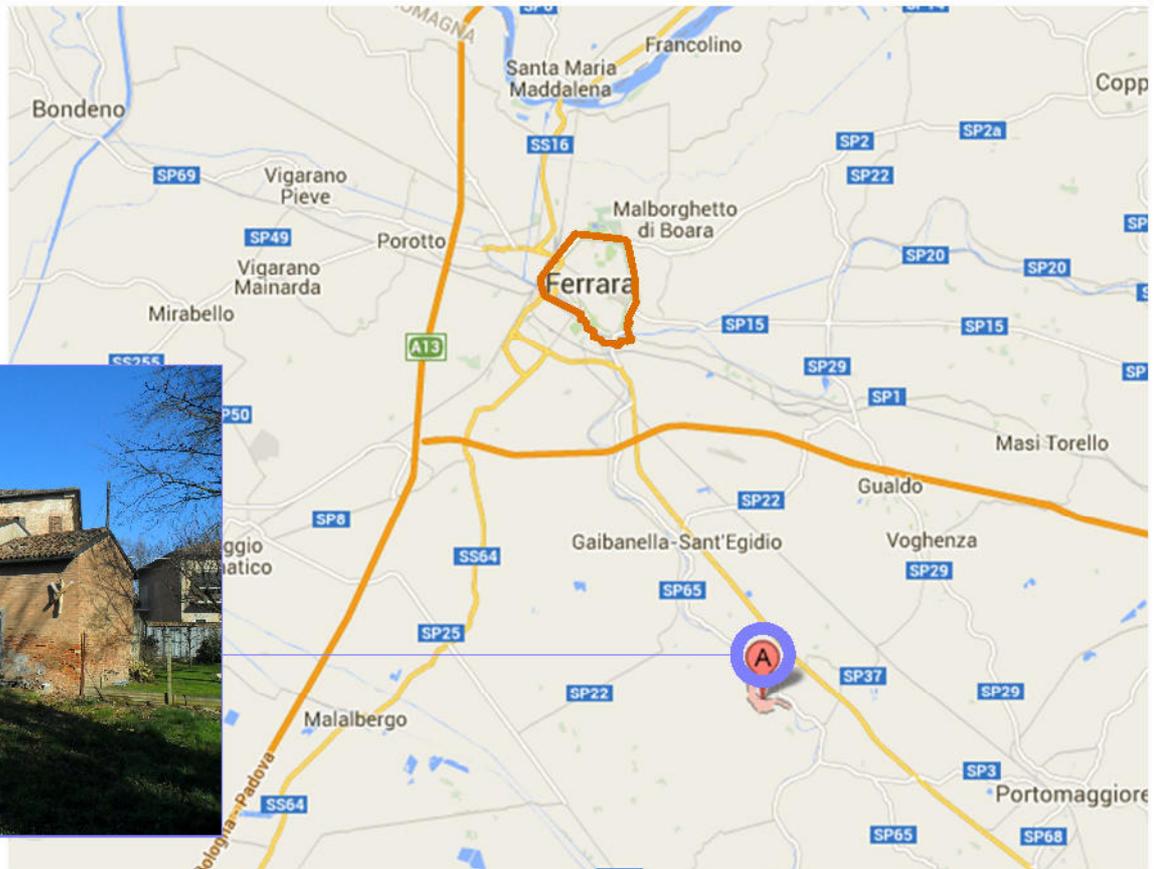


COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Area del Territorio e dello Sviluppo Economico

Settore Attività Interfunzionali  
Servizio Patrimonio



- Indirizzo:** Via della Cembalina, 9, 13, 15 Marrara di FERRARA (FE)
- Posizione:** Borgo storico di Marrara, frazione di Ferrara
- Descrizione:** Parte secondaria del complesso immobiliare denominato Palazzone di Marrara, denominata *Bassocomodi* 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 fabbricato 223 mq  
Superficie area cortiliva 579 mq
- Epoca di costruzione:** '700 - '800
- Proprietà:** Comune di Ferrara
- Attuale uso:** Non utilizzato
- Identificativi catastali:** NCEU - Comune di Ferrara, Foglio n. 369 p.la n.1 sub. 18-19-22
- Classificazione Inventario:** Patrimonio disponibile - Inserito nel Piano delle Alienazioni
- Verifica dell'Interesse Culturale:** Esito positivo
- Autorizzazione alla alienazione:** Si

**VALORE INDICATO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI  
E DELLE VALORIZZAZIONI 2016/2018: Euro 126.000,00**

# COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "FABBRICATO E AREA EDIFICABILE A MARRARA"

UBICAZIONE, DOTAZIONE DI SERVIZI, PROSSIMITÀ 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 GENERALE

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.

L'intero compendio immobiliare, compresa la parte oggetto della presente (Bassocomodi ed area di pertinenza degli stessi), vincolato ex artt. 10-12 del D.lgs 42/2004, risulta attualmente inutilizzato a causa delle cattive condizioni di conservazione; in particolare la parte oggetto della presente consiste in un'abitazione ed un magazzino con annessa area cortiliva.

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.

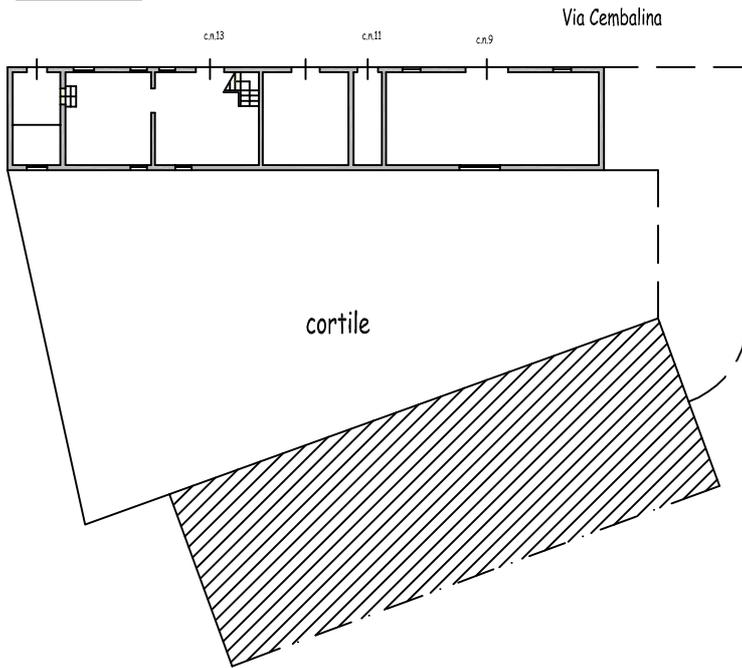
L'area di pertinenza ha forma irregolare, giacitura pianeggiante ed i suoi confini identificativi sono quasi tutti ben materializzati sul posto, infatti il lotto risulta completamente recintato, ad eccezione del lato di accesso dalla via della Cembalina.



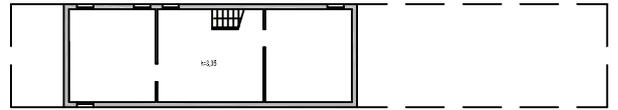
# COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "FABBRICATO E AREA EDIFICABILE A MARRARA"

## DESCRIZIONE GENERALE - PIANTE

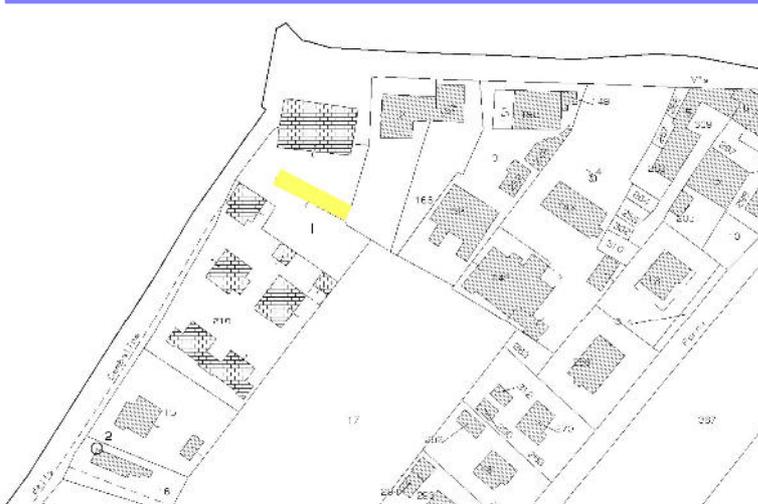
### PIANO TERRA



### PIANO PRIMO



## SITUAZIONE CATASTALE



Si elencano nelle tabelle che segue i dati catastali completi, tratti dalle visure catastali del NCEU, dell'Agenzia delle Entrate - Territorio U.P. di Ferrara:

### CATASTO FABBRICATI

NCEU - Comune di Ferrara, Foglio n. 369 p.la n.1  
sub. 18 cat. C2 - Cl 3 - Cons. 48 mq. - R.C. Euro 126,43  
sub. 19 cat. A3 - Cl 2 - Cons. 6,5 vani. - R.C. Euro 688,18  
sub. 22 BNCN

## INQUADRAMENTO URBANISTICO GENERALE

LE DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE SONO NUMEROSE:

### NTA Art. 105 - Destinazioni d'uso

#### 1. Sistema insediativo dell'abitare - 1.2. Insediamenti prevalentemente residenziali - RES

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;

1.1.1.1.1 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;

6f. Direzionale (con una Su max per u.i. di 300 mq).

Per gli insediamenti prevalentemente residenziali compresi nell'ambito 1ACS-Centro storico, le attività 6b/a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari e 6b/b) Medio piccole strutture di vendita alimentari e l'uso 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo sono ammessi nelle sole unità immobiliari che si affacciano su un fronte commerciale, come individuato nella tavola 4, ovvero sul suo prolungamento fino alla prima intersezione stradale. Nelle medesime unità immobiliari è inoltre ammesso, per i soli vani posti ai piani superiori al piano terra, l'uso 6f. Direzionale senza limiti di dimensione; per i vani posti al piano terra non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso da usi non residenziali a 4. Residenza o a 6f. Direzionale, fatti salvi gli sportelli bancari automatici (A.T.M. e P.O.S.) senza presenza di personale della banca.