

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **244/2021 riunita n.48/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-06-2023 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **Dott. Enrico Baraldi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Aggiornamento 25/05/2023

Esperto alla stima: Geometra Massimiliano Berti
Codice fiscale: BRTMSM75R19D548C
Partita IVA: 01552920389
Studio in: C.so Porta Reno 69 - 44121 FERRARA
Telefono: 338/8104712
Fax: /
Email: studiomassimilianoberti@gmail.com
Pec: massimiliano.berti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Località Caprile Centro [REDACTED] - Caprile - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

[REDACTED] nato a [REDACTED]

Proprieta' 1/2

[REDACTED] nata a [REDACTED]

Proprieta' 1/2,

foglio 46, particella 27, subalterno 2, scheda catastale /, indirizzo Località Caprile Centro n.36, scala /, interno /, piano terra, comune Codigoro, categoria C/1, classe 1, consistenza 134mq, superficie 146mq, rendita Euro 1.141,89

foglio 46, particella 172, subalterno 4, scheda catastale /, indirizzo Località Caprile Centro, scala /, interno /, piano terra, comune Codigoro, categoria C/2, classe Unica, consistenza 64mq, superficie 66mq, rendita Euro 158,66

foglio 46, particella 226, subalterno 1, scheda catastale /, indirizzo Località Caprile Centro, scala /, interno /, piano terra, comune Codigoro, categoria C/6, classe 1, consistenza 14mq, superficie 14mq, rendita Euro 41,94.

foglio 46, particella 226, subalterno 3, scheda catastale /, indirizzo Località Caprile Centro, scala /, interno /, piano terra, comune Codigoro, categoria F/1 area urbana, classe /, consistenza 116mq, superficie /, rendita Euro /.

foglio 46, particella 226, subalterno 4, scheda catastale /, indirizzo Località Caprile Centro, scala /, interno /, piano terra, comune Codigoro, categoria F/1 area urbana, classe /, consistenza 110mq, superficie /, rendita Euro /.

foglio 46, particella 226, subalterno 5, scheda catastale /, indirizzo Località Caprile Centro, scala /, interno /, piano terra, comune Codigoro, categoria F/1 area urbana, classe /, consistenza 133mq, superficie /, rendita Euro /.

foglio 46, particella 226, subalterno 6, scheda catastale /, indirizzo Località Caprile Centro, scala /, interno /, piano terra, comune Codigoro, categoria F/1 area urbana, classe /, consistenza 513mq, superficie /, rendita Euro /.

2. Stato di possesso

Bene: Via Località Caprile Centro [REDACTED] - Caprile - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Località Caprile Centro [REDACTED] Caprile - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Località Caprile Centro n [REDACTED] - Caprile - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA SPA, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE S.C., COOPERATIVA C.A.S.A. MESOLA SOC. COOP. AGRICOLA, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE - ROVIGO SOCIETA' COOPERATIVA, EQUITALIA FERRARA SPA, CASSA DI RISPARMIO DI CENTO SPA, Equitalia Emilia Nord S.p.A., C.A.S.A. MESOLA SOC. COOPERATIVA AGRICOLA, MAR S.N.C. DI MENEGATTI PAOLO & C.

5. Comproprietari

Beni: Via Località Caprile Centro [REDACTED] - Caprile - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: [REDACTED].

6. Misure Penali

Beni: Via Località Caprile Centro [REDACTED] Caprile - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: /.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Località Caprile Centro [REDACTED] - Caprile - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Località Caprile Centro [REDACTED] - Caprile - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 75.337,50.

Beni in **Codigoro (FE)**
Località/Frazione **Caprile**
Via Località Caprile Centro [REDACTED]

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Caprile, Via Località Caprile Centro [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Prot. 1/2 di [REDACTED]
Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Residenza: Pontelangorino Centro n.31/G.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] nato a [REDACTED] Proprietà' 1/2.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] Proprietà' 1/2

[REDACTED] nata a [REDACTED] Proprietà' 1/2,

foglio 46, particella 27, subalterno 2, scheda catastale /, indirizzo Località Caprile Centro n.36, scala /, interno /, piano terra, comune Codigoro, categoria C/1 (negozio), classe 1, consistenza 134mq, superficie 146mq, rendita Euro 1.141,89.

Derivante da:

- Variazione catastale per divisione, fusione autorimessa magazzino del 03/09/1998 in atti dal 03/09/1998 (n. F00833.1/1998).

- Deriva dalla variazione delle precedenti particelle 27 sub.2 e 172 sub.1-2-3.

Millesimi di proprietà di parti comuni: /.

Confini:

I confini della presente unità si desumono dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni agli atti del 29/10/1994, dall'Elaborato Planimetrico allegato all'atto Not. Carlo Alberto Alberti del 05/09/1998 rep.85750-15428 e dall'estratto di mappa catastale: il negozio disposto al piano terra confina a nord e ad est con le aree urbane censite al mappale 227 sub.5 e sub.3, ed in parte con l'unità abitativa censita al mappale 27 sub.1, confina a sud con l'area urbana al mappale 226 sub.4 e oltre con la Via Località Caprile Centro, confina ad ovest con l'area urbana al mappale 226 sub.4.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████ nato a ██████████ Proprieta' 1/2

██████████ nata a ██████████ Proprieta' 1/2,

foglio 46, particella 172, subalterno 4, scheda catastale /, indirizzo Località Caprile Centro, scala /, interno /, piano terra, comune Codigoro, categoria C/2 (magazzino), classe Unica, consistenza 64mq, superficie 66mq, rendita Euro 158,66.

Derivante da:

- Variazione catastale per divisione, fusione autorimessa magazzino del 03/09/1998 in atti dal 03/09/1998 (n. F00833.1/1998).

- Deriva dalla variazione delle precedenti particelle 27 sub.2 e 172 sub.1-2-3.

Millesimi di proprietà di parti comuni: /.

Confini:

I confini della presente unità si desumono dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni agli atti del 29/10/1994, dall'Elaborato Planimetrico allegato all'atto Not. Carlo Alberto Alberti del 05/09/1998 rep.85750-15428 e dall'estratto di mappa catastale: il magazzino disposto al piano terra confina sui quattro lati con l'area urbana censita al mappale 226 sub.6.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████ nato a ██████████ Proprieta' 1/2

██████████ nata a ██████████ Proprieta' 1/2,

foglio 46, particella 226, subalterno 1, scheda catastale /, indirizzo Località Caprile Centro, scala /, interno /, piano terra, comune Codigoro, categoria C/6, classe 1, consistenza 14mq, superficie 14mq, rendita Euro 41,94.

Derivante da:

- Costituzione catastale del 13/04/1990 in atti dal 25/10/1994 CLS LEGGE 154 (n. 64720.1/1990).

Millesimi di proprietà di parti comuni: /.

Confini:

I confini della presente unità si desumono dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni agli atti del 29/10/1994, dall'Elaborato Planimetrico allegato all'atto Not. Carlo Alberto Alberti del 05/09/1998 rep.85750-15428 e dall'estratto di mappa catastale: il garage al piano terra confina sui quattro lati con l'area urbana censita al mappale 226 sub.6.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████ nato a ██████████ Proprieta' 1/2

██████████ nata a ██████████ Proprieta' 1/2,

foglio 46, particella 226, subalterno 3, scheda catastale /, indirizzo Località Caprile Centro, scala /, interno /, piano terra, comune Codigoro, categoria F/1 area urbana, classe /, consistenza 116mq, superficie /, rendita Euro /.

Derivante da:

- Costituzione catastale del 03/09/1998 in atti dal 03/09/1998 Aree Urbane Afferenti ad Ente Urbano fg.46 mapp.27 sub.1-2 (n. F00835.1/1998)

Millesimi di proprietà di parti comuni: /.

Confini:

I confini della presente unità si desumono dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni agli atti del 29/10/1994, dall'Elaborato Planimetrico allegato all'atto Not. Carlo Alberto Alberti del 05/09/1998 rep.85750-15428 e dall'estratto di mappa catastale: l'area urbana di corte confina a nord con l'area urbana censita al mappale 226 sub.6, a sud con la Via Località Caprile Centro e con il mappale 27 sub.2, ad est confina con il mappale 179, mentre ad ovest confina con le aree urbane censite al mappale 226 sub.4-5 e con le unità immobiliari censite al mappale 27 sub.1-2.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████ nato a ██████████ Proprietà' 1/2

██████████ nata a ██████████ Proprietà' 1/2,

foglio 46, particella 226, subalterno 4, scheda catastale /, indirizzo Località Caprile Centro, scala /, interno /, piano terra, comune Codigoro, categoria F/1 area urbana, classe /, consistenza 110mq, superficie /, rendita Euro /.

Derivante da:

- Costituzione catastale del 03/09/1998 in atti dal 03/09/1998 Aree Urbane Afferenti ad Ente Urbano fg.46 mapp.27 sub.1-2 (n. F00835.1/1998)

Millesimi di proprietà di parti comuni: /.

Confini:

I confini della presente unità si desumono dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni agli atti del 29/10/1994, dall'Elaborato Planimetrico allegato all'atto Not. Carlo Alberto Alberti del 05/09/1998 rep.85750-15428 e dall'estratto di mappa catastale: l'area urbana di corte confina a nord e ad est con l'unità immobiliare censita al mappale 27 sub.2, a sud con la Via Località Caprile Centro, mentre ad ovest confina con le unità immobiliari censite al mappale 25.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████ nato a ██████████ Proprietà' 1/2

██████████ nata a ██████████ Proprietà' 1/2,

foglio 46, particella 226, subalterno 5, scheda catastale /, indirizzo Località Caprile Centro, scala /, interno /, piano terra, comune Codigoro, categoria F/1 area urbana, classe /, consistenza 133mq, superficie /, rendita Euro /.

Derivante da:

- Costituzione catastale del 03/09/1998 in atti dal 03/09/1998 Aree Urbane Afferenti ad Ente Urbano fg.46 mapp.27 sub.1-2 (n. F00835.1/1998)

Millesimi di proprietà di parti comuni: /.

Confini:

I confini della presente unità si desumono dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni agli atti del 29/10/1994, dall'Elaborato Planimetrico allegato all'atto Not. Carlo Alberto Alberti del 05/09/1998 rep.85750-15428 e dall'estratto di mappa catastale: l'area urbana di corte confina a nord con l'area urbana censita al mappale 226 sub.6, a sud con il mappale 27 sub.1-2 e con l'area urbana mappale 226 sub.4, ad est confina con l'area urbana al mappale 226 sub.3, mentre ad ovest confina con le unità immobiliari censite al mappale 25.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████ nato a ██████████ Proprietà 1/2

██████████ nata a ██████████ Proprietà 1/2,

foglio 46, particella 226, subalterno 6, scheda catastale /, indirizzo Località Caprile Centro, scalla /, interno /, piano terra, comune Codigoro, categoria F/1 area urbana, classe /, consistenza 513mq, superficie /, rendita Euro /.

Derivante da:

- Costituzione catastale del 03/09/1998 in atti dal 03/09/1998 Aree Urbane Afferenti ad Ente Urbano fg.46 mapp.27 sub.1-2 (n. F00835.1/1998)

Millesimi di proprietà di parti comuni: /.

Confini:

I confini della presente unità si desumono dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni agli atti del 29/10/1994, dall'Elaborato Planimetrico allegato all'atto Not. Carlo Alberto Alberti del 05/09/1998 rep.85750-15428 e dall'estratto di mappa catastale: l'area urbana di corte confina a nord con i mappali 171 e 210, a sud confina con le aree urbane censite al mappale 226 sub.3-5, ad est confina con il mappale 210, mentre ad ovest con i mappali 24 e 25. L'area urbana in oggetto si estende perimetralmente ai mappali 172 e 226 sub.1.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

dalle verifiche e rilievi eseguiti si è potuto constatare la presenza di nuove tramezzature realizzate internamente al negozio, censito al foglio 46 mappale 27 sub.2, oltre ad altezze di vano difformi rispetto a quanto dichiarato nell'ultima planimetria catastale agli atti del 31/08/1998.

Per quanto riguarda il magazzino, censito al foglio 46 mappale 226 sub.6, si è potuto verificare la parziale demolizione dell'unica parete divisoria interna, mentre il locale accessorio posto sul lato nord e adibito a deposito, risulta tutt'ora fatiscente.

Nella planimetria catastale del garage, censito al mappale 226 sub.1, non viene rappresentata la finestra posta sul prospetto nord e le altezze interne di vano risultano difformi rispetto all'altezza media dichiarata.

Regolarizzabili mediante: Accatastamenti in Variazione tramite procedura Docfa.

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di n.3 Accatastamenti in Variazione per diversa distribuzione interna, inerenti il mappale 27 sub.2 (negozio), mappale 172 sub.4 (magazzino) ed il mappale 226 sub.1 (garage).

Presentazione di n.3 Accatastamenti in Variazione con procedura Docfa ed aggiornamento dell'Elaborato Planimetrico agli atti: € 2.000,00.

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note:

- I confini di proprietà e della corte comune, dovranno essere verificati a cura dell'aggiudicatario.

- Le spese tecniche unitamente ai diritti di segreteria catastali, per la presentazione delle pratiche di Accatastamento precedentemente descritte, rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: /.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: /.

Attrazioni paesaggistiche: /.

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: /.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note:

le unità immobiliari in oggetto si presentano libere da persone e cose.

Si segnala che l'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni agli atti del 29/10/1994, non risulta aggiornato in quanto in banca dati catastale l'area di corte comune, precedentemente censita al mappale 226 ex. sub.2, risulta soppressa con costituzione di quattro aree urbane F/1 (costituite come unità afferenti edificate su area di corte il 03/09/1998 n.F00835.1/1998), intestate ai sig.ri [REDACTED] per la proprietà di 1/2 ed a [REDACTED] per la proprietà di 1/2, ora censite al mappale 226 sub.3-4-5-6. La disposizione di tali subalterni, non è reperibile dagli archivi catastali, si evince solamente dall'Elaborato Planimetrico allegato all'atto Not. Carlo Alberto Alberti del 05/09/1998 rep.85750-15428. Tali aree urbane, risultano a tutti gli effetti aree di corte "non comodamente divisibili", che garantiscono l'accesso alle unità immobiliari oggetto di relazione.

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:

Non riscontrate.

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

Non riscontrate.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non riscontrati.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non riscontrate.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata
a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA SPA
contro [REDACTED];

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 280.000,00;

A rogito di Tribunale di Ferrara in data 08/06/2011 ai nn. 2033;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 01/07/2011 ai nn. 11996/2269;

Note:

- Riferita alle presenti unità immobiliari, comprese le aree urbane di corte censite al mappale 226 sub.3-4-5-6, oltre ad altre.
- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 30/10/2018 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 3004 Registro generale n. 17522 Tipo di atto: 0819
- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 22/11/2018 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 3185 Registro generale n. 18859 Tipo di atto: 0819
- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 18/12/2019 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2748 Registro generale n. 21700 Tipo di atto: 0819
- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 06/03/2020 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 556 Registro generale n. 3986 Tipo di atto: 0819
- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni E presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1075 Registro generale n. 7782 Tipo di atto: 0819
- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1085 Registro generale n. 7792 Tipo di atto: 0819
- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 11/08/2021 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1598 Registro generale n. 15500 Tipo di atto: 0819
- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 20/12/2021 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2529 Registro generale n. 23464 Tipo di atto: 0819.

- Ipoteca giudiziale annotata

a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE S.C.

contro [REDACTED];

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 100.000,00;

Importo capitale: € 61.439,70;

A rogito di Tribunale di Rovigo in data 02/11/2011 ai nn. 2302/2011;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 06/12/2011 ai nn. 20749/3727;

Note:

- Riferita alle presenti unità immobiliari, comprese le aree urbane di corte censite al mappale 226 sub.3-4-5-6, oltre ad altre.
- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 30/10/2018 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 3005 Registro generale n. 17523 Tipo di atto: 0819
- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 22/11/2018 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 3186 Registro generale n. 18860 Tipo di atto: 0819
- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 18/12/2019 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2749 Registro generale n. 21701 Tipo di atto: 0819
- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 06/03/2020 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 557 Registro generale n. 3987 Tipo di atto: 0819

- Ricontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1076 Registro generale n. 7783 Tipo di atto: 0819
- Ricontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1086 Registro generale n. 7793 Tipo di atto: 0819
- Ricontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 11/08/2021 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1599 Registro generale n. 15501 Tipo di atto: 0819
- Ricontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 20/12/2021 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2530 Registro generale n. 23465 Tipo di atto: 0819

- Ipoteca giudiziale annotata
a favore di COOPERATIVA C.A.S.A. MESOLA SOC. COOP. AGRICOLA
contro [REDACTED];

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 90.000,00;

Importo capitale: € 72.355,83;

A rogito di Tribunale di Ferrara in data 24/03/2015 ai nn. 607;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 13/04/2015 ai nn. 5385/615;

Note:

- Riferita alle presenti unità immobiliari, comprese le aree urbane di corte censite al mappale 226 sub.3-4-5-6, oltre ad altre.

- Ricontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 30/10/2018 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 3007 Registro generale n. 17525 Tipo di atto: 0819

- Ricontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 22/11/2018 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 3188 Registro generale n. 18862 Tipo di atto: 0819

- Ricontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 18/12/2019 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2751 Registro generale n. 21703 Tipo di atto: 0819

- Ricontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 06/03/2020 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 559 Registro generale n. 3989 Tipo di atto: 0819

- Ricontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1078 Registro generale n. 7785 Tipo di atto: 0819

- Ricontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1088 Registro generale n. 7795 Tipo di atto: 0819

- Ricontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 20/12/2021 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2532 Registro generale n. 23467 Tipo di atto: 0819

- Ipoteca volontaria attiva

a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE - ROVIGO SOCIETA' CO-OPERATIVA

contro [REDACTED];

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 280.000,00;

Importo capitale: € 140.000,00;

A rogito di Not. Guzzon Maria Chiara in data 08/04/2008 ai nn. 6224/4328;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 14/04/2008 ai nn. 7940/1631;

Note:

- grava le presenti unità immobiliari oltre ad altre.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

- A favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE S.C.

contro [REDACTED];

Derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Ferrara in data 19/06/2012 ai nn. 3345/2012

iscritto/trascritto a Ferrara in data 11/07/2012 ai nn. 10417/7286;

Note:

- Riferita alle presenti unità immobiliari, comprese le aree urbane di corte censite al mappale 226 sub.3-4-5-6, oltre ad altre.

- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 30/10/2018 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2999 Registro generale n. 17517 Tipo di atto: 0725

- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 22/11/2018 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 3180 Registro generale n. 18854 Tipo di atto: 0725

- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 18/12/2019 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2743 Registro generale n. 21695 Tipo di atto: 0725

- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 06/03/2020 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 552 Registro generale n. 3982 Tipo di atto: 0725.

- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1070 Registro generale n. 7777 Tipo di atto: 0725

- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1080 Registro generale n. 7787 Tipo di atto: 0725

- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 11/08/2021 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1602 Registro generale n. 15504 Tipo di atto: 0725

- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 20/12/2021 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2525 Registro generale n. 23460 Tipo di atto: 0725.

- Pignoramento

a favore di MAR S.N.C. DI MENEGATTI PAOLO & C.

contro [REDACTED];

Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Ferrara in data 16/11/2021 ai nn. 2882

iscritto/trascritto a Ferrara in data 09/06/2022 ai nn. 11041/8181;

Note:

la presente grava i beni intestati alla sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà. Non riguarda le aree urbane di corte censite al mappale 226 sub.3-4-5-6.

- Pignoramento
a favore di PURPLE SPV S.R.L.
contro [REDACTED];
Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili;
A rogito di Ufficiale Giudiziario di Ferrara in data 15/03/2023 ai nn. 726
iscritto/trascritto a Ferrara in data 06/04/2023 ai nn. 6110/4686;
Note:
la presente grava le sole aree urbane censite al Fg.46 Mappale 226 sub.3-4-5-6 intes-
tate alla sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà.

4.2.3 Altre trascrizioni-iscrizioni:

- Ipoteca legale annotata
a favore di EQUITALLIA FERRARA SPA,
contro [REDACTED];
Derivante da: Ruoli Esattoriali;
Importo ipoteca: € 107.007,48;
Importo capitale: € 53.503,74;
A rogito di Equitalia Ferrara Spa in data 21/08/2008 ai nn. 2228/2008;
Iscritto/trascritto a Ferrara in data 22/08/2008 ai nn. 19020/3851;
Note:
- La presente è riferita al solo comproprietario sig. [REDACTED] per la quo-
ta di 1/2 di proprietà. Non riguarda le aree urbane di corte censite al mappale 226
sub.3-4-5-6.
- Riscontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 11/08/2021 Servizio di
P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1595 Registro generale n. 15497 Tipo di atto:
0819.

- Ipoteca giudiziale annotata
a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO SPA,
contro [REDACTED];
Derivante da: Decreto Ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 35.000,00;
Importo capitale: € 16.141,65;
A rogito di Tribunale Civile di Ferrara in data 07/09/2009 ai nn. 2460;
Iscritto/trascritto a Ferrara in data 18/09/2009 ai nn. 17409/3586;
Note:
- La presente è riferita al solo comproprietario sig. [REDACTED] per la quo-
ta di 1/2 di proprietà. Non riguarda le aree urbane di corte censite al mappale 226
sub.3-4-5-6.
- Riscontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata a il 30/10/2018 Servizio
di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 3002 Registro generale n. 17520 Tipo di atto:
0819
- Riscontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 22/11/2018 Servizio di
P.I. di Ferrara Registro particolare n. 3183 Registro generale n. 18857 Tipo di atto:
0819
- Riscontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 18/12/2019 Servizio di
P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2746 Registro generale n. 21698 Tipo di atto:
0819
- Riscontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 06/03/2020 Servizio di
P.I. di Ferrara Registro particolare n. 555 Registro generale n. 3985 Tipo di atto: 0819
- Riscontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 05/06/2020 Servizio di
P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1073 Registro generale n. 7780 Tipo di atto:

0819

- Ricontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1083 Registro generale n. 7790 Tipo di atto: 0819

- Ricontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 11/08/2021 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1596 Registro generale n. 15498 Tipo di atto: 0819

- Ricontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 20/12/2021 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2528 Registro generale n. 23463 Tipo di atto: 0819

- Ipoteca legale annotata

a favore di Equitalia Emilia Nord S.p.A.,

contro [REDACTED]

Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99;

Importo ipoteca: € 97.930,44;

Importo capitale: € 48.965,22;

A rogito di Equitalia Emilia Nord S.p.A. sede Parma in data 27/05/2010 ai nn. 102259/39;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 28/05/2010 ai nn.10667/2541;

Note:

- La presente è riferita al solo comproprietario sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà. Non riguarda le aree urbane di corte censite al mappale 226 sub.3-4-5-6.

- Ricontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 30/10/2018 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 3003 Registro generale n. 17521 Tipo di atto: 0819

- Ricontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 22/11/2018 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 3184 Registro generale n. 18858 Tipo di atto: 0819

- Ricontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 18/12/2019 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2747 Registro generale n. 21699 Tipo di atto: 0819

- Ricontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1074 Registro generale n. 7781 Tipo di atto: 0819

- Ricontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1084 Registro generale n. 7791 Tipo di atto: 0819

- Ricontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 11/08/2021 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1597 Registro generale n. 15499 Tipo di atto: 0819

- Ipoteca giudiziale annotata

a favore di COOPERATIVA C.A.S.A. MESOLA SOC. COOP. AGRICOLA

contro [REDACTED];

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 240.000,00;

Importo capitale: € 195.440,59;

A rogito di Tribunale di Ferrara in data 24/03/2015 ai nn. 606;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 13/04/2015 ai nn. 5384/614;

Note:

- Riferita alla sola quota del comproprietario sig. [REDACTED] delle pre-

sentì unità immobiliari, comprese le aree urbane di corte censite al mappale 226 sub.3-4-5-6, oltre ad altre.

- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 30/10/2018 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 3006 Registro generale n. 17524 Tipo di atto: 0819

- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 22/11/2018 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 3187 Registro generale n. 18861 Tipo di atto: 0819

- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 18/12/2019 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2750 Registro generale n. 21702 Tipo di atto: 0819

- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 06/03/2020 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 558 Registro generale n. 3988 Tipo di atto: 0819

- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1077 Registro generale n. 7784 Tipo di atto: 0819

- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 05/06/2020 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1087 Registro generale n. 7795 Tipo di atto: 0819

- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 11/08/2021 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1600 Registro generale n. 15502 Tipo di atto: 0819

- Riscontrata Annotazione per restrizione di Beni presentata il 20/12/2021 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2531 Registro generale n. 23466 Tipo di atto: 0819

- Ipoteca giudiziale attiva
a favore di C.A.S.A. MESOLA SOC. COOPERATIVA AGRICOLA,
contro ██████████;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 50.000,00;

Importo capitale: € 29.569,60;

A rogito di Tribunale di Ferrara in data 10/08/2022 ai nn. 989/2022;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 17/08/2022 ai nn. 16681/2657;

Note:

- La presente è riferita al solo comproprietario sig. ██████████ per la quota di 1/2 di proprietà, risultano comprese le aree urbane di corte censite al mappale 226 sub.3-4-5-6, oltre ad altre iunità.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

/.

4.3 Misure Penali

/.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /.

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

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: In relazione all'accesso alle presenti unità immobiliari si segnala che l'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni agli atti del 29/10/1994, non risulta aggiornato in quanto in banca dati catastale l'area di corte comune, precedentemente censita al mappale 226 ex. sub.2, risulta soppressa con costituzione di quattro aree urbane F/1 (costituite come unità afferenti edificate su area di corte il 03/09/1998 n.F00835.1/1998), intestate ai sig.ri [REDACTED] per la proprietà di 1/2 ed a [REDACTED] per la proprietà di 1/2, ora censite al mappale 226 sub.3-4-5-6.

La disposizione di tali subalterni, non è reperibile dagli archivi catastali, si evince solamente dall'Elaborato Planimetrico allegato all'atto Not. Carlo Alberto Alberti del 05/09/1998 rep.85750-15428. Tali aree urbane, risultano a tutti gli effetti aree di corte "non comodamente divisibili", che garantiscono l'accesso alle unità immobiliari oggetto di relazione.

Attestazione Prestazione Energetica: /.

Indice di prestazione energetica: /.

Note Indice di prestazione energetica: /.

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

Avvertenze ulteriori:

I confini delle aree di corte censite al mappale 226 sub.ni 3-4-5-6 dovranno essere verificati in quanto non materializzati in loco.

Nell'atto di compravendita Not. Carlo Alberto Alberti del 05/09/1998 rep.85750-15428 si riscontra individuazione di una servitù per diritto di passaggio sul mappale 179 limitrofo al mappale 226, con confini da verificare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al 05/09/1998.

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Not. Alberti Carlo Alberto, in data 27/12/1990, ai nn. 51011/8715; registrato a Comacchio, in data 14/01/1991, ai nn. 177; trascritto a Ferrara, in data 18/01/1991, ai nn. 1770/1457.

Note:

Le unità immobiliari derivano da atto Not. Not. Alberti Carlo Alberto del 18/05/1990 rep.47277 rac.8043, registrato a Comacchio il 07/06/1990 n.578 e trascritto a Ferrara il 12/06/1990 Gen.8819 Part.5385. La presente compravendita riguarda le aree urbane di corte censite al mappale 226 sub.3-4-5-6.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nato a [REDACTED] Proprietaria'
1/2

[REDACTED] nata a [REDACTED] Proprietaria'
1/2

dal 05/09/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Not. Alberti Carlo Alberto, in data 05/09/1998, ai nn. 85750; trascritto a Ferrara, in data 18/09/1998, ai nn. 13124/8559.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia del 20/04/1972 n.7066

Intestazione: Piva Romeo

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento di un fabbricato per la costruzione di un nuovo servizio igienico attiguo al negozio.

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 20/04/1972 al n. di prot. 7066

Rilascio in data 03/05/1972 al n. di prot. 7066

Abitabilità/agibilità in data 27/07/1972 al n. di prot. 1893

Note:

Riscontrato parere favorevole della Commissione Edilizia in data 02/05/1972 e Abitabilità rilasciata in data 27/07/1972.

Numero pratica: Concessione Edilizia del 10/04/1980 n.88/80

Intestazione: Piva Romeo

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: trasformazione interna e manutenzione straordinaria per ampliamento attività commerciale inerente l'unità censita al foglio 46 mappale 27.

Presentazione in data 26/04/1974 al n. di prot. 88-3126

Rilascio in data 10/04/1980 al n. di prot. 88-3126

Note:

Inizio Lavori dichiarato in data 06/05/1980.

Numero pratica: Condono Edilizio n.15828/86 n.1385 del 30/09/1986

Intestazione: Piva Romeo

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione di 1 legnaia, 2 magazzini, 2 garage, 1 lavanderia, 1 deposito e un ampliamento al p.t. e p.1., riguardante le unità censite al foglio 46 mappali 27-172-226-227.

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 1385

Rilascio in data 12/05/1990 al n. di prot. 1385-15828

Note:

Il presente Condono Edilizio riguarda varie unità immobiliari oltre ai seguenti fabbricati oggetto di relazione:

- Condono della porzione dell'unità censita al mappale 27/2 per "ampliamento del fabbricato esistente eseguito senza licenza con annessi servizi igienici" realizzati nell'anno 1956 a cui fa riferimento il modello condono 47/85 n.068457705/1.

- Condono della porzione dell'unità ex legnaia ora locale di deposito fatiscente, censito al mappale 172/4 per "costruzione di fabbricato promiscuo edificato senza licenza e destinato ad uso servizi dell'abitazione" realizzata nell'anno 1972 a cui fa riferimento il modello condono 47/85 n.068457705/2.

- Condono della porzione dell'unità adibita a negozio censita al mappale 27/2 per "ampliamento di una porzione di locale destinato ad uso commerciale (negozio di alimentari), eseguito con regolare licenza n.122/63 ma con aumento di superficie non asserita" realizzata nell'anno 1963 a cui fa riferimento il modello condono 47/85 n.0684577905/2.

- Condono della porzione dell'unità adibita a negozio censita al mappale 27/2 per "ampliamento del fabbricato esistente eseguito con regolare licenza edilizia n.1893/72, ma con varianti non autorizzate" realizzata nell'anno 1972 a cui fa riferimento il modello condono 47/85 n.0684577905/3.

- Condono della porzione dell'unità magazzino e garage, censito al mappale 172/4 per "costruzione di fabbricato promiscuo edificato senza licenza e destinato a magazzino e ricovero, annessa ad attività commerciale" realizzata nell'anno 1972 a cui fa riferimento il modello condono 47/85 n.0684577905/1.

7.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1], Magazzino e Garage.**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a seguito degli accessi e rilievi eseguiti si sono potute riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio riscontrato:

- per quanto riguarda il negozio, censito al mappale 27 sub.2, ed in relazione al precedente Condono Edilizio n.1385 rilasciato il 12/05/1990 prot.15828/86 rif. modelli n.068457705/1 - n.0684577905/2 - n.0684577905/3, si è notata la realizzazione di alcune nuove tramezzature interne oltre alla apertura/spostamento di bucatore interne ed esterne, realizzate in difformità rispetto al precedente Condono.
- nella pratica di Condono Edilizio n.1385 rilasciato il 12/05/1990 la planimetria del garage, censito al mappale 226 sub.1, risulta priva della finestra posta sul prospetto nord e le altezze interne di vano risultano difformi rispetto all'altezza media dichiarata.
- per quanto riguarda il magazzino censito al mappale 172 sub.4 ed in relazione al precedente Condono Edilizio n.1385 rilasciato il 12/05/1990 prot.15828/86 rif. modelli n.068457705/2 - n.0684577905/1, si è potuto riscontrare la parziale demolizione della parete divisoria tra il vano magazzino ed il vano garage (attualmente censito catastalmente anch'esso come magazzino - da regolarizzare), mentre il vano deposito (ex. legnaia utilizzata come unità accessoria dell'abitazione di cui al mappale 27 sub.1, non oggetto della presente relazione) risulta attualmente fatiscente.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia SCIA in Sanatoria da presentarsi per le tre unità immobiliari.

Descrizione delle opere da sanare:

Diversa distribuzione delle bucatore e tramezzature interne, oltre a modifiche di prospetto.

Le opere abusive riguardano inoltre alcune bucatore eseguite su murature portanti che necessitano di asseverazione strutturale da parte di un ingegnere abilitato (Art. 22 L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 Norme per la riduzione del rischio sismico).

Pratica SCIA edilizia in Sanatoria: € 10.000,00.

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Note:

L'aggiudicatario dovrà provvedere a regolarizzare le difformità mediante Accertamento di Conformità se consentito, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previa verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico stimate nella presente o con differente quantificazione degli uffici comunali derivanti dalla mancata consultazione di ulteriori titoli edilizi non reperiti/recuperati dal comune di Codigoro.

Si segnala che la ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. A seguito delle ricerche preliminari eseguite, possono sussistere ulteriori pratiche edilizie non recuperate/recuperabili dal Comune di Codigoro a causa di parte dell'archivio inagibile. Il sottoscritto non si assume pertanto alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti al mancato aggiornamento degli archivi comunali

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1], Magazzino [C2] e Garage [C6].**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale Comunale (PSC)
----------------------------------	----------------------------------

In forza della delibera:	Adottato con deliberazione di Consiglio comunale n. 49 del 07/08/2008 e Approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 49 del 29/03/2011.
Zona omogenea:	Sub-ambito AUC1: zone consolidate sature (art. 3.3.4 RUE)
Norme tecniche di attuazione:	<p>Sub-ambito AUC1: zone consolidate sature (art. 3.3.4 RUE)</p> <p>Nel sub-ambito Auc1, si procede esclusivamente tramite intervento diretto, sono ammessi tutti i tipi di intervento, nel rispetto dei limiti e dei parametri dimensionali sotto riportati:</p> <p>UF max (Superficie Complessiva / Superficie Fondiaria) = 0,8 mq./mq.</p> <p>H max = 11,50 m</p> <p>Interventi ammessi: Nei sub-ambiti Auc1, Auc2, Auc3, Auc4 di cui all'art. 3.3.1 comma 1, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub-ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 1.6, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RS, RRC, RE, NC, D.</p> <p>È ammesso inoltre l'intervento CD (cambio d'uso) limitatamente agli usi previsti ovvero compatibili ai sensi dell'art. 3.3.2 comma 1.</p> <p>Come disciplinato nell'art. 7.7 co. 6, per tutti gli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento per gli Ambiti Urbani Con-solidati a destinazione prevalentemente residenziale deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile (S.P.) in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici. Per gli interventi di NC e RE la distanza minima dal ciglio stradale, di cui all'art. 3.1.2, può essere ridotta, previo parere preventivo, per ri-prendere l'allineamento prevalente consolidato.</p> <p>Gli ambiti urbani identificati dal PSC come "consolidati" sono articolati nelle Tavole del RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici Auc1 per indicare le zone "con-solidate sature". Sono le zone a prevalente destinazione residenziale in cui si considera sostanzialmente esaurita la possibilità edificatoria e comunque consolidata la forma urbana nonostante la presenza di spazi liberi.</p> <p>Nelle zone di cui al presente articolo le trasformazioni si attuano tramite intervento diretto. In relazione alla Variante del PSC Adottata nel 2019 (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1168 / 2019) finalizzata alla riclassificazione degli "Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani" e dei correlati "Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani da non destinare all'edificazione", individuati ai sensi dell'art A-12 dell'allegato A alla LR 20/2000 e disciplinati all'articolo 5.5. delle norme tecniche del PSC, l'unità immobiliare in og-</p>

	getto risulta ricadere: Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 2.4) Dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica (art 2.5).
--	---

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1], Magazzino [C2] e Garage [C6].**
di cui al punto **A**

Trattasi di locale ad uso negozio disposto al piano terra della consistenza di vani utili uno oltre accessori con fabbricati pertinenziali in corte, il tutto sito in comune di Codigoro, frazione Caprile, Via Località Caprile Centro n.36.

l'attività commerciale al piano terra, presenta l'accesso principale dall'area urbana di corte fronte strada, direttamente nel vano destinato alla vendita, in cui si è accertata la realizzazione abusiva di due ripostigli ed un disimpegno collegato ai due vani retro-negozio che ospitano due bagni dotati di antibagno. Il vano principale è collegato anche ad un secondo disimpegno, disposto ad est e accessibile dall'area urbana di corte retrostante.

L'unità immobiliare in oggetto presenta altezze interne di vano abitabili di mt.3,15-3,05 e mt.2,40 nel locale servizi, per una superficie lorda complessiva di circa mq.174,00.

Nella corte retrostante, in corpo separato, è situato un fabbricato disposto al solo piano terra destinato a magazzino e garage, con annesso locale di deposito. L'unità immobiliare è composta internamente da due vani principali ed un piccolo vano accessibile solo esternamente dal prospetto nord, il tutto con altezze interne medie nei vani principali di circa mt.3,80 per una superficie lorda complessiva di circa mq.69,00.

Nella medesima area urbana di corte si trova un terzo fabbricato in lamiera metallica, disposto al piano terra, destinato a garage ed adibito al parcheggio di una autovettura, con altezze interne di vano da mt.1,95 in falda a mt.2,25 in colmo, per una superficie lorda complessiva di circa mq.13,00.

Le tre unità immobiliari risultano inserite all'interno di un'area di corte censita catastalmente al mappale 226 sub.3-4-5-6 come aree urbane, in comune con altre unità immobiliari.

I fabbricati oggetto di valutazione si presentano sia internamente che esternamente in scarso stato di manutenzione e conservazione con impianti da verificare/collaudare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: Pontelangorino Centro n.31/G.

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **256,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano recenti interventi di ristrutturazione dichiarati.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 36 (negozio);

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi, di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. zero.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: I beni si presentano internamente ed esternamente in scarso stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura
 tipologia: **a falde**
 materiale: **laterocemento**
 condizioni: **sufficienti**
 Note:
 Il magazzino ha una sola falda di copertura.
 La copertura del garage risulta a due falde in lamiera metallica.

Solai
 tipologia: **laterocemento**
 condizioni: **sufficienti**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni
 tipologia: **ante scorrevoli**
 materiale: **alluminio**
 protezione: **inferriate**
 materiale protezione: **ferro**
 condizioni: **scarse**
 Note: Negozio C/1.

Infissi esterni
 tipologia: **doppia anta a battente**
 materiale: **legno**
 protezione: **inferriate**
 materiale protezione: **ferro**
 condizioni: **scarse**
 Note: Negozio C/1.

Manto di copertura
 materiale: **tegole in cotto**
 coibentazione: **inesistente**
 condizioni: **scarse**

Pareti esterne
 materiale: **muratura di mattoni pieni**
 coibentazione: **inesistente**
 rivestimento: **intonacata e tinteggiata**
 condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna
 materiale: **calcestruzzo**
 condizioni: **scarse**

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

Portone di ingresso
 tipologia: **anta singola a battente**
 materiale: **alluminio e vetro**
 accessori: **con maniglione antipanico**
 condizioni: **scarse**

Rivestimento
 ubicazione: **bagno**
 materiale: **piastrelle di ceramic**
 condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista**condizioni: **scarse**conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**alimentazione: **diretta da rete comunale**rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**condizioni: **scarse**conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo**alimentazione: **elettrico**diffusori: **ventilconvettori**condizioni: **scarse**conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto da verificare da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con ventilconvettori e condizionatori
Stato impianto	passivo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto da verificare da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto da verificare da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobili destinati ad uso residenziale sia che si tratti di immobili destinati ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) il sottoscritto provvederà a considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze delle singole unità immobiliari (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi al piano terra Mappale 27 sub.2	sup reale lorda	174,00	1,00	174,00
Magazzino al piano terra Mappale 172 sub.4	sup reale lorda	69,00	1,00	69,00
Garage al piano terra Mappale 226 sub.1	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
		256,00		256,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2021 - Semestre 2

Zona: Suburbana/PONTEMAODINO, PONTELANGORINO, CAPRILE, PO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680

Valore di mercato max (€/mq): 1000.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile summenzionato si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali l'ubicazione, la tipologia, lo stato di manutenzione, e gli altri fattori determinanti ai fini della stima. Nella ricerca del valore attuale si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie esterna lorda (SEL) in riferimento agli attuali valori di mercato.

Nella determinazione dello stesso il sottoscritto ha tenuto conto dell'area coperta e scoperta, valutando la presenza di vincoli e servitù. Ha tenuto conto inoltre degli eventuali costi che l'ag-giudicatario dovrà sostenere relativamente alla eventuale sanatoria degli abusi catastali ed edilizi riscontrati oltre alla verifica degli impianti, eseguita da personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Comune di Codigoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Codigoro;

Altre fonti di informazione: colleghi, esperti nel settore immobiliare della zona, ed esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1], Magazzino [C2] e Garage [C6].

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio al piano terra Mappale 27 sub.2 (Compresa comprop. delle aree urbane di corte)	174,00	€ 500,00	€ 87.000,00
Magazzino al piano terra	69,00	€ 200,00	€ 13.800,00

Mappale 172 sub.4
(Compresa comprop.
delle aree urbane di
corte)

Garage 13,00 € 150,00 € 1.950,00
al piano terra

Mappale 226 sub.1
(Compresa comprop.
delle aree urbane di
corte)

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 102.750,00
Valore corpo € 102.750,00
Valore Accessori € /.
Valore complessivo intero € 102.750,00
Valore complessivo diritto e quota € 51.375,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe Magazzino e Grage	256,00	€ 102.750,00	€ 51.375,00

8.4 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.E. (min.15%) € 15.412,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € /.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 75.337,50

Valore immobile, **quota paria a 1/2** al netto delle decurtazioni: € 37.668,75

Data generazione:
25-05-2023

L'Esperto alla stima
Geometra Massimiliano Berti

Allegati:

- estratto di mappa,
- planimetrie catastali,
- planimetrie stato dei luoghi,
- documentazione fotografica

Fascicolo:

- atto di provenienza,
- visure catastali - aggiornate,
- estratto di mappa,
- elaborato planimetrico - aggiornato,

- elenco subalterni,
- planimetrie catastali,
- tabulati,
- certificato anagrafico,
- visure Ipotecarie - aggiornate,
- pratiche edilizie riscontrate,
- varie ed eventuali.