

# Tribunale di Ferrara

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **146/2022**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **06-12-2023**

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

Custode Giudiziario: **Dott. Pietro Mazzilli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico**

**Esperto alla stima:** Geometra Daniela Goldoni  
**Codice fiscale:** GLDDNL63D58D548Z  
**Partita IVA:** 00905530382  
**Studio in:** Via A. Lollo, 10 int. 2 - 44121 FERRARA  
**Telefono:** 0532/204859  
**Email:** danigold@tin.it  
**Pec:** daniela.goldoni@geopec.it

**Beni in Comune di Fiscaglia (FE)**  
**Frazione Migliaro**  
**Via Santa Margherita nn° 12 - 3/b**

**Lotto Unico**

**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 - Unico**

**Complesso industriale formato da capannone, fabbricati annessi ed edificio collabente, con ampia area scoperta pertinenziale esclusiva, oltre ad una cabina elettrica, sito in Comune di Fiscaglia (FE), frazione Migliaro, Via Santa Margherita nn° 12 - 3/b.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**  
[REDACTED]

**Identificato al Catasto Terreni**

Comune Fiscaglia Sezione Migliaro, foglio 11, particella 117, qualità Ente Urbano, superficie 87 mq. Partita speciale 1.

Riserve: 5 Rettifica d'ufficio, frazionamento inidoneo.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2014 in atti dal 13/07/2016 L.R. n. 18 del 07/11/2013 proveniente dal Comune di Migliaro F199, trasferito al Comune di Fiscaglia sezione C - Migliaro M323C (n. 17/2016).

Note: Area a sedime e scoperta della cabina elettrica.

**Identificato al Catasto Terreni**

Comune Fiscaglia Sezione Migliaro, foglio 11, particella 134, qualità Ente Urbano, superficie 317 mq. Partita speciale 1.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2014 in atti dal 13/07/2016 L.R. n. 18 del 07/11/2013 proveniente dal Comune di Migliaro F199, trasferito al Comune di Fiscaglia sezione C - Migliaro M323C (n. 17/2016).

Note: Area a sedime dell'edificio collabente.

**Identificato al Catasto Terreni**

Comune Fiscaglia Sezione Migliaro, foglio 11, particella 156, qualità Ente Urbano, superficie 240 mq. Partita speciale 1.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2014 in atti dal 13/07/2016 L.R. n. 18 del 07/11/2013 proveniente dal Comune di Migliaro F199, trasferito al Comune di Fiscaglia sezione C - Migliaro M323C (n. 17/2016).

Note: Area a sedime della palazzina ad uso uffici e servizi.

**Identificato al Catasto Terreni**

Comune Fiscaglia Sezione Migliaro, foglio 11, particella 290, qualità Ente Urbano, superficie 16.458 mq. Partita speciale 1.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2014 in atti dal 13/07/2016 L.R. n. 18 del 07/11/2013 proveniente dal Comune di Migliaro F199, trasferito al Comune di Fiscaglia sezione C - Migliaro M323C (n. 17/2016).

Note: Area a sedime del capannone, della palazzina ad uso portineria, uffici e servizi ed area scoperta.

**Identificato al Catasto Terreni**

Comune Fiscaglia Sezione Migliaro, foglio 11, particella 266, qualità Ente Urbano, superficie 11.051 mq. Partita speciale 1.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2014 in atti dal 13/07/2016 L.R. n. 18 del 07/11/2013 proveniente dal Comune di Migliaro F199, trasferito al Comune di Fiscaglia sezione C - Migliaro M323C (n. 17/2016).

Note: Area scoperta.

**Identificato al Catasto Terreni**

Comune Fiscaglia Sezione Migliaro, foglio 11, particella 291, qualità Ente Urbano, superficie 3.726 mq. Partita speciale 1.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2014 in atti dal 13/07/2016 L.R. n. 18 del 07/11/2013 proveniente dal Comune di Migliaro F199, trasferito al Comune di Fiscaglia sezione C - Migliaro M323C (n. 17/2016).

Note: Area scoperta.

**Identificato al Catasto Terreni**

Intestazione: S.I.PRO. - Agenzia Provinciale per lo Sviluppo S.p.a., c.f. 00243260387, con sede in Ferrara (FE), proprietà per 1/1, Comune Fiscaglia Sezione Migliaro, foglio 11, particella 272, qualità prato, classe 2, superficie 55 mq., reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,09.

Annotazione di immobile: SR.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2014 in atti dal 13/07/2016 L.R. n. 18 del 07/11/2013 proveniente dal Comune di Migliaro F199, trasferito al Comune di Fiscaglia sezione C - Migliaro M323C (n. 17/2016).

Note: Area scoperta.

**Identificato al Catasto Fabbricati**

Intestazione: S.I.PRO. - Agenzia Provinciale per lo Sviluppo S.p.a., c.f. 00243260387, con sede in Ferrara (FE), proprietà per 1/1, Comune Fiscaglia Sezione Migliaro, foglio 11, particella 117, subalterno 2, scheda Prot. n. FE0056260 del 20/06/2005, indirizzo Via Santa Margherita n. snc, piano T, categoria D/1, rendita € 300,00.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2014 in atti dal 14/07/2016 L.R. n. 18 del 07/11/2013 proveniente dal Comune di Migliaro F199, trasferito al Comune di Fiscaglia sezione C - Migliaro M323C (n. 21/2016).

Note: Cabina elettrica ed area scoperta.

Confini della cabina elettrica ed annessa area scoperta: ragioni del Map. 116 su più lati, ragioni del Map. 75, ovvero.

**Identificato al Catasto Fabbricati**

Intestazione:

██████████ proprietà per 1/1, Comune Fiscaglia Sezione Migliaro, foglio 11, particella 134, subalterno 4, indirizzo Via Santa Margherita n.3B, piano T, categoria F/2.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2014 in atti dal 13/07/2016 L.R. n. 18 del 07/11/2013 proveniente dal Comune di Migliaro F199, trasferito al Comune di Fiscaglia sezione C - Migliaro M323C (n. 20/2016).

Note: Unità collabente.

**Identificato al Catasto Fabbricati**

Intestazione:

██████████), proprietà per 1/1, Comune Fiscaglia Sezione Migliaro, foglio 11, particella 134, subalterno 5, indirizzo Via Santa Margherita n.3B, piano T, categoria F/2.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2014 in atti dal 13/07/2016 L.R. n. 18 del 07/11/2013 proveniente dal Comune di Migliaro F199, trasferito al Comune di Fiscaglia sezione C - Migliaro M323C (n. 20/2016).

Note: Unità collabente.

**Identificato al Catasto Fabbricati**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1, Comune Fiscaglia Sezione Migliaro, foglio 11, particella 134, subalterno 6, indirizzo Via Santa Margherita n.3B, piano T, categoria F/2.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2014 in atti dal 13/07/2016 L.R. n. 18 del 07/11/2013 proveniente dal Comune di Migliaro F199, trasferito al Comune di Fiscaglia sezione C - Migliaro M323C (n. 20/2016).

Note: Unità collabente.

**Identificato al Catasto Fabbricati**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1, Comune Fiscaglia Sezione Migliaro, foglio 11, particella 156, subalterno 5, scheda Prot. n. FE0003877 del 13/01/2012, indirizzo Via Santa Margherita n. sn, piano T, categoria D/7, rendita € 376,00.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2014 in atti dal 13/07/2016 L.R. n. 18 del 07/11/2013 proveniente dal Comune di Migliaro F199, trasferito al Comune di Fiscaglia sezione C - Migliaro M323C (n. 20/2016).

Note: Palazzina ad uso uffici e servizi.

**Identificato al Catasto Fabbricati**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1, Comune Fiscaglia Sezione Migliaro, foglio 11, particella 290, subalterno 1, scheda Prot. n. FE0004842 del 17/01/2012, indirizzo Via Santa Margherita n. 12, piano T-1, categoria D/7, rendita € 400,00.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2014 in atti dal 13/07/2016 L.R. n. 18 del 07/11/2013 proveniente dal Comune di Migliaro F199, trasferito al Comune di Fiscaglia sezione C - Migliaro M323C (n. 20/2016).

Note: Palazzina ad uso portineria, uffici e servizi.

**Identificato al Catasto Fabbricati**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1, Comune Fiscaglia Sezione Migliaro, foglio 11, particella 290, subalterno 2, scheda Prot. n. 131739 del 05/10/2000, indirizzo Via Santa Margherita n. 12, piano T, categoria D/1, rendita € 4.841,78.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2014 in atti dal 13/07/2016 L.R. n. 18 del 07/11/2013 proveniente dal Comune di Migliaro F199, trasferito al Comune di Fiscaglia sezione C - Migliaro M323C (n. 20/2016).

Note: Capannone.

**Identificato al Catasto Fabbricati**

Comune Fiscaglia Sezione Migliaro, foglio 11, particella 290, subalterno 3, Elaborato Planimetrico Prot. n. FE0016708 del 03/02/2012, indirizzo Via Santa Margherita n. sn, piano T. Bene comune non censibile. Partita speciale A.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2014 in atti dal 13/07/2016 L.R. n. 18 del 07/11/2013 proveniente dal Comune di Migliaro F199, trasferito al Comune di Fiscaglia sezione C - Migliaro M323C (n. 19/2016).

Note: Corte comune ai Sub 1 - 2 del Map. 290 e Sub 5 del Map. 156.

**Identificato al Catasto Fabbricati**

Intestazione: [REDAZIONE], proprietà per 1/1, Comune Fiscaglia Sezione Migliaro, foglio 11, particella 266, indirizzo Via Santa Margherita n. 12, piano T, categoria F/1, consistenza 11.051 mq.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2014 in atti dal 13/07/2016 L.R. n. 18 del 07/11/2013 proveniente dal Comune di Migliaro F199, trasferito al Comune di Fiscaglia sezione C - Migliaro M323C (n. 20/2016).

Note: Area scoperta.

**Identificato al Catasto Fabbricati**

Comune Fiscaglia Sezione Migliaro, foglio 11, particella 291, Elaborato Planimetrico Prot. n. FE0016708 del 03/02/2012, indirizzo Via Santa Margherita n. sn, piano T, categoria F/1, consistenza 3.726 mq. Bene comune censibile. Partita speciale 0.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2014 in atti dal 13/07/2016 L.R. n. 18 del 07/11/2013 proveniente dal Comune di Migliaro F199, trasferito al Comune di Fiscaglia sezione C - Migliaro M323C (n. 19/2016).

Note: Area urbana comune ai Sub 1 e 2 del Map. 290. Area scoperta.

Confini del compendio immobiliare: fiume Po di Volano, ragioni del Comune di Fiscaglia, ragioni dei Mapp. 271, 2, 292, ovvero.

I dati sopra riportati derivano dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, nei mesi di Febbraio-Marzo 2023.

**Conformità catastale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al C.T. ed al C.F. in banca dati non risulta volturata l'intestazione [REDAZIONE] Non risultano accatastati i seguenti manufatti, insistenti sull'area scoperta: - i due box (1 e 2) prossimi al capannone, posti sul lato sud-est; - il manufatto accessorio adiacente al capannone sul lato nord-ovest, verosimilmente in parte insistente sul contiguo Map. 2 di altra proprietà; - il box (3) e la fossa interrata, ubicati nell'area scoperta in prossimità del capannone, sul lato ovest.

Al C.T. la mappa presenta le seguenti imprecisioni: - modesta modifica della sagoma della palazzina Map. 290 Sub 1; - minore sagoma della cabina elettrica. Si rileva che nella visura del Map. 117 che identifica la cabina elettrica e la relativa area scoperta circostante, è riportata la seguente dicitura: "Riserve: 5 - Rettifica d'ufficio, frazionamento inidoneo".

Al C.F. in banca dati vi è un errore della toponomastica per quanto concerne il piano delle u.i.u. del Map. 134; nella planimetria della u.i.u. Map. 117 non è esattamente rappresentata l'area pertinenziale rispetto alla configurazione nella mappa del C.T.; nelle planimetrie delle u.i.u. Map. 156 Sub 5, Map. 290 Sub 1 e Sub 2, vi sono alcune imprecisioni di rappresentazione grafica, modifiche delle destinazioni d'uso di alcuni vani e le altezze indicate non sono esattamente corrispondenti allo stato dei luoghi. Le unità collabenti del Map. 134 e l'area urbana Map. 266 non sono individuate nell'Elaborato Planimetrico.

Regolarizzabili mediante: Al C.T. ed al C.F. necessita la rettifica dell'intestazione catastale.

Al C.T. si prevede la redazione di Tipo Mappale con pratica Pregeo per l'aggiornamento della mappa relativamente ai manufatti non accatastati, previa verifica dei confini per l'individuazione delle porzioni eventualmente ricadenti su altra proprietà, oltre alle rettifiche delle sagome. Per quanto concerne la riserva indicata per il Map. 117, non precisamente specificata, potrebbe necessitare una rettifica degli atti catastali.

Al C.F. occorre redigere pratiche Docfa per l'accatastamento dei manufatti insistenti sull'area scoperta pertinenziale, attualmente non dichiarati, e la variazione delle unità immobiliari interessate, oltre alla redazione delle relative planimetrie ed all'aggiornamento dell'Elaborato Planimetrico.

Spese minime: € 4.500,00.

I costi minimi presunti e puramente indicativi delle spese tecniche inerenti la regolarizzazione catastale degli immobili e dei relativi diritti, sono stati quantificati forfettariamente, al netto degli accessori di legge e si riportano nella valorizzazione del bene. Si precisa che le operazioni di aggiornamento catastale e tutti gli adempimenti inerenti la regolarizzazione degli immobili saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Si precisa che le pratiche di aggiornamento catastale dovranno essere valutate anche in relazione alla regolarizzazione edilizia degli immobili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Tutto quanto sopra illustrato è stato riportato a puro titolo indicativo, limitatamente a quanto è stato possibile accertare in questa sede.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il complesso industriale è costituito da un capannone destinato alla bonifica, ristrutturazione e demolizione di rotabili ferroviari (revamping carrozze ferroviarie), manufatti vari ubicati nelle circostanze, una palazzina ad uso portineria, uffici e servizi, altra palazzina destinata ad uffici e servizi, edificio collabente già ad uso residenziale, direzione ed uffici dell'opificio, ampio scoperto pertinenziale con presenza di binari ferroviari al servizio dell'attività, provenienti dal raccordo ferroviario collegato allo scalo di Valcesura, sulla linea Ferrara - Codigoro, oltre ad una cabina elettrica con relative area scoperta pertinenziale, posta in altra ubicazione, nelle vicinanze del complesso immobiliare.

La superficie catastale totale dell'intero complesso è pari ad ha. 3.19.34.

Il complesso industriale è ubicato in prossimità del fiume Po di Volano ed ha accesso dall'area pubblica, in parte destinata a parcheggio, prospiciente la Via Santa Margherita, è inoltre confinante con altra parte di complesso industriale di altra proprietà. La cabina elettrica è posta sull'opposto lato della Via Santa Margherita e dalla via pubblica vi sia accede tramite uno stradello privato posto su area scoperta comune in un contesto residenziale.

Il complesso immobiliare viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le inerenti azioni e ragioni, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, accessioni, usi, diritti, comunioni e pertinenze, infissi ed impianti, servitù attive e passive se e come esistenti, così come pervenuto alla società esecutata.

Caratteristiche zona: periferica, normale.

Area urbanistica: prevalentemente produttiva, a traffico scorrevole, con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali.

Importanti centri limitrofi: Ferrara a Km. 35 circa.

Principali collegamenti pubblici: SP 68, RA8 Raccordo Autostradale Ferrara - Portogaribaldi, Stazione di Migliaro ferroviaria di superficie della ferrovia Ferrara-Codigoro e Raccordo ferroviario di Valcesura.

## 3. STATO DI POSSESSO

Occupato da ██████████, con sede presso l'immobile, p.i. ██████████, con Contratto di Locazione stipulato in data 01/06/2022, registrato a Ferrara il 16/06/2022 al ██████████, per l'importo annuale di euro 60.000,00 oltre Iva, pagamento con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: anni 6 + 6, prima scadenza 01/06/2028, rinnovabile fino al 01/06/2034.

Note: Si rileva che tra gli immobili elencati nel contratto sono indicate alcune unità immobiliari non oggetto della presente procedura.

Il contratto è stato stipulato e registrato in data antecedente il pignoramento.

Rilascio: la Società [redacted] conduttrice dell'immobile, ha comunicato il recesso dal Contratto di Locazione che avrà effetto dalla fine del mese di aprile 2024. (Nel contratto è previsto che il conduttore possa recedere anticipatamente dal contratto con comunicazione da inviare al locatore almeno 12 mesi prima della data di rilascio dei locali).

I dati sopra riportati sono stati desunti dalla copia del Contratto di Locazione, (prodotta nel Fascicolo Allegati), trasmessa dall'Agenzia delle Entrate di Ferrara, a seguito dell'accesso agli atti effettuato in data 21/02/2023 e dalle ricerche eseguite dal personale del preposto ufficio.

#### 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:

Convenzione Edilizia, a favore del [redacted]

Note: La Convenzione ha ad oggetto l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per attività produttive, presentato dalla S.F.I.R. SPA, relativo anche ad altra consistenza immobiliare non oggetto della presente procedura. Le relative prescrizioni sono riportate nella Nota di Trascrizione prodotta in copia nel Fascicolo Allegati.

- Si precisa che la cessione gratuita al Comune di Migliaro delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è avvenuta con atto a rogito del Notaio Bertusi Nanni Patrizia di Ferrara, in data 27/12/2004 Rep. n. 27997/6157, registrato a Ferrara il 03/01/2005 al n. 18, trascritto a Ferrara il 04/01/2005 ai nn. 108/66.

Servitù di acquedotto, a [redacted]

Note: Riguarda anche altri immobili non oggetto della presente procedura. Servitù perpetua di acquedotto, come descritta nella Nota di Trascrizione prodotta in copia nel Fascicolo Allegati.

Servitù per destinazione del padre di famiglia, a favore [redacted]

Note: La servitù contiene le seguente pattuizioni: " Le parti danno atto che l'atto da me notaio ricevuto in data 13/02/2012 rep. n. 17419/10949, registrato a Comacchio il 23/02/2012 al n. 486 serie 1T e trascritto a Ferrara il 23/02/2012 al part. 2425, in forza del quale l'odierna società acquirente aveva colà acquistato, il vicino terreno di cui ai mappali 268-292 et 293 del foglio 11 di Migliaro, conteneva le seguenti pattuizioni: << Le parti danno atto di come si sia costituita servitù per destinazione del padre di famiglia ex articolo 1062 Codice Civile per utilizzare i binari che insistono sui mappali 292-293 et 268; questi ultimi insieme costituiscono il fondo servente mentre il fondo dominante - che residua in capo a parte alienante - è quello a individuarsi con i mappali 291, 290 subalterni 1 - 2 et 3 nonchè mappale 156

subalterno 5 e mappali 266 et 134, tutti sempre del foglio 11 di Migliaro. Le parti danno inoltre atto di come sia onere di parte alienante costituire a favore di parte acquirente servitù di passaggio per l'accesso e il recesso dalla strada pubblica, sia a piedi che con mezzi meccanizzati, su un tratto della lunghezza di metri 5 (cinque) da individuarsi, nella maniera più conveniente per la società " [REDACTED] e per essa meno gravosa, nella consistenza del mappale 290 subalterno 3 del foglio 11 di Migliaro, che rimane in ditta alla società alienante e che diverrà fondo servente; fondo dominante sarà quello qui acquistato. Le parti si impegnano a formalizzare detta ultima servitù con atto notarile/autentico entro e non oltre diciotto mesi da oggi. >> pertanto le costituite società danno atto che dette servitù (intendi: sia quella costituita che quella costituenda) non avranno più ragione d'essere avendosi estinzione per confusione ex art. 1072 del codice civile, laddove tanto l'odierno atto che il mio precedente del 13 (tredici) febbraio 2012 (duemiladodici) divengono definitivamente efficaci per mancato avveramento della condizione risolutiva, rimanendo comunque ben inteso che invece esse manterranno ogni efficacia laddove si avveri la condizione risolutiva anche per uno solo di detti atti (intendi quello del 13 febbraio 2012 e il presente)". La Nota di Trascrizione è prodotta in copia nel Fascicolo Allegati.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
non conosciuti.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
non conosciute.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca legale, a favore di [REDACTED]

Ipoteca giudiziale, a favore di [REDACTED]

Note: Grava anche altra consistenza immobiliare oltre agli immobili oggetto della presente procedura.

Annotazione restrizione di beni, [REDACTED]

Ipoteca giudiziale, a

Annotazione restrizione di beni,

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, a favore

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

non conosciute.

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

I dati sopra riportati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile agli atti della procedura. Dalla Ispezione Ipotecaria per denominazione, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in aggiornamento dal 29/11/2022 al 06/10/2023, non sono risultate ulteriori formalità.

### 4.3 Misure Penali

Non conosciute.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Spese di gestione condominiale:** gli immobili non sono costituiti in condominio.

**Particolari vincoli:** non conosciuti.

**Attestazione Prestazione Energetica:** si da atto che sono stati rilasciati i seguenti Attestati di Certificazione Energetica: - n. 04286-030453-2012 in data 09/03/2012, n. 04286-030544-2012 in data 12/03/2012, n. 04286-030441-2012 in data 18/03/2012, n. 04286-036048-2012 in data 31/03/2012, redatti dall'Ing. Alessandro Galletto - Ordine Ingegneri di Rovigo, tutti nel contempo scaduti.

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

**Avvertenze ulteriori:**

Si evidenzia che in funzione dell'attività che si insedierà nel complesso industriale in oggetto, sarà necessario acquisire tutte le necessarie autorizzazioni per lo svolgimento della stessa; ogni inerente adempimento, onere e costo è posto a carico dell'aggiudicatario.

Si segnala che la verifica dei confini dia proprietà è a carico dell'aggiudicatario.

Nessuna verifica statica-strutturale è stata effettuata ai sensi delle leggi vigenti, per cui ogni eventuale onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

La vendita con procedura competitiva, in ambito procedura esecutiva, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difformità. Eventuali vizi o difformità non potranno dare luogo a richieste di risarcimento, riduzioni di prezzo ecc.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Titolare/Proprietario: S.F.I.R. -

[REDACTED]

Titolare/Proprietario: S

[REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** A

[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito della consultazione dei registri cartacei di cui è dotato il Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Fiscaglia e della presentazione della Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi, ad esito delle ricerche espletate dal personale dei preposti uffici, è stato comunicato che parte delle Autorizzazioni richieste non sono state individuate presso gli archivi comunali, mentre sono stati reperiti i fascicoli di numerose pratiche edilizie, in parte riguardanti altra porzione del più ampio complesso industriale, originariamente comprendente gli immobili oggetto della presente procedura aventi diverse destinazioni d'uso. Relativamente alla porzione del complesso immobiliare in oggetto, sono state individuate le seguenti pratiche:

**Numero pratica: 14/1974**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di spostamento della recinzione

Presentazione in data 27/04/1974 al n. di prot. 1083

Rilascio in data 16/05/1974 al n. di prot. 1083.

**Numero pratica: 20/1974 - 23/1974**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di ampliamento del locale adibito a portineria

Presentazione in data 24/05/1974 al n. di prot. 1260

Rilascio in data 01/06/1974 al n. di prot. 1260

Inizio lavori 10/06/1974

Fine lavori 20/12/1974

Agibilità in data 29/04/1975 al n. di prot. 528.

Note: Riguarda la Palazzina Map. 290 Sub 1.

**Numero pratica: 10/1975**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di modifiche prospettiche e trasformazione interna ad un fabbricato interno alla fabbrica, da adibire a posto di vigilanza per i militari della Guardia di Finanza

Presentazione in data 12/03/1975 al n. di prot. 508

Rilascio in data 15/03/1975 al n. di prot. 508

L'Agibilità non è mai stata rilasciata.

Note: Riguarda la Palazzina Map. 156 Sub 5.

**Numero pratica: 36/1977**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 36

Per lavori: di esecuzione di un muretto di recinzione

Presentazione in data 21/06/1977 al n. di prot. 1292

Rilascio in data 30/07/1977 al n. di prot. 1292.

**Numero pratica: 3/1996**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di costruzione di nuove linee ferroviarie all'interno dello stabilimento

Presentazione in data 01/07/1999 al n. di prot. 4339

Rilascio in data 06/07/1999 al n. di prot. 4472.

**Numero pratica: 33/1996**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 33

Per lavori: di ampliamento Cabina Enel

Presentazione in data 22/05/1996 al n. di prot. 2870

Rilascio in data 24/06/1996 al n. di prot. 2870

L'Agibilità non è mai stata rilasciata.

Note: Riguarda la Cabina Elettrica Map. 117.

**Numero pratica: 643/1996**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: di demolizione silos, strutture accessorie, oltre ad altri manufatti

Presentazione in data 08/02/1996 al n. di prot. 643

Inizio lavori in data 09/02/1996.

**Numero pratica: 5384/1996**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 08/10/1996 al n. di prot. 5384

Inizio lavori in data 28/10/1996.

Note: Riguarda le Palazzine Mapp. 290 Sub 1 e 156 Sub 5.

**Numero pratica: 6183/1996**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: di adeguamento dei servizi igienici e delle fognature, realizzazione dell'infermeria al posto di un ripostiglio

Presentazione in data 22/11/1996 al n. di prot. 6183

Inizio lavori in data 12/12/1996.

Note: Riguarda la Palazzina Map. 156 Sub 5.

**Numero pratica: 6183/bis/1996**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: di adeguamento dei servizi igienici e delle fognature

Presentazione in data 22/11/1996 al n. di prot. 6183/bis

Inizio lavori in data 12/12/1996.

Note: Riguarda la Palazzina Map. 290 Sub 1.

**Numero pratica: 30/1999** e successiva variante.

- Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Parere Preventivo

Per lavori: di demolizione e ricostruzione in altra posizione di capannone industrial, avente struttura portante in ferro, da adibirsi alla ricostruzione di carrozze ferroviarie

Presentazione in data 10/06/1999 al n. di prot. 3902

Rilascio in data 14/06/1999 al n. di prot. 3945.

- Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 30/99

Per lavori: di demolizione e ricostruzione in altra posizione di capannone

Presentazione in data 29/07/1999 al n. di prot. 4919

Rilascio in data 10/08/1999 al n. di prot. 5237.

Inizio lavori in data 09/09/1999 Comunicazione Prot. n. 5685 del 09/09/1999.

Note: Riguarda il Capannone Map. 290 Sub 2.

**Numero pratica: 42/2000 VAR.**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 42/00

Per lavori: di variante in corso d'opera alla C.E. n. 30/99 del 10/08/99

Presentazione in data 21/07/2000 al n. di prot. 4494

Parere di Conformità Vigili del Fuoco Ferrara Prot. n. 1181 del 25/07/2000 Pratica n. 15486 (I/658).

Rilascio in data 05/12/2000 al n. di prot. 7096

Ultimazione lavori in data 30/01/2001 Comunicazione Prot. n. 814 del 02/02/2001.

Atto di Collaudo del 13/02/2000 Pratica n. 9217 del 11/10/1999.

Agibilità in data 14/05/2002 al n. di prot. 2837

Note: Riguarda il Capannone Map. 290 Sub 2.

**Numero pratica: 58/2000**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione allo Scarico nel canale Po di Volano di acque reflue industriali, meteoriche e dei servizi igienici e di processo derivanti dall'attività di lavaggio delle carrozze ferroviarie già bonificate.

Presentazione in data 10/01/2000

Rilascio in data 03/06/2002 al n. di prot. 44395.

**Numero pratica: 2/2002**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia n. 02/2002

Per lavori: di demolizione di fabbricati

Presentazione in data 28/01/2002 al n. di prot. 627

Rilascio in data 21/03/2002 al n. di prot. 1797

Inizio lavori in data 19/06/2002 Comunicazione Prot. n. 3755 del 27/06/2002.

**Numero pratica: 15/2003** e successiva variante.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: opere di urbanizzazione primaria e secondaria in attuazione al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con delibera di C.C. n. 39 del 06/08/2002

Rilascio in data 24/06/2003 al n. di prot. 3656.

Note: \_ Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 06/08/2002 Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Ditta [REDACTED] - Approvazione.

\_ Convenzione Edilizia Rep. n. 2754 del 24/06/2003, trascritta a Ferrara in data 23/07/2003 ai nn. 14989/9493, tra il Comune di Migliaro e la [REDACTED].

**Numero pratica: 8/2004 VAR.**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 08/2004

Per lavori: di variante al P.P.I.P. C.E. n. 15/03 del 24/06/03

Presentazione in data 03/02/2004 al n. di prot. 684

Rilascio in data 01/04/2004 al n. di prot. 779.

Note: \_ Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 30/03/2004 Piano Particolareggiato di Iniziativa [REDACTED] - Rinnovo e Approvazione Variante.

\_ Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 19/10/2004 Piano Particolareggiato [REDACTED] - Approvazione Collaudo e Presa in Carico Opere di Urbanizzazione.

\_ Atto di Cessione Gratuita delle aree, unitamente alle relative opere di urbanizzazione, a rogito del Notaio Bertusi Nanni Patrizia di Ferrara, in data 27/12/2004 ai nn. 27997/6157; registrato a Ferrara il 03/01/2005, al n. 18; trascritto a Ferrara il 04/01/2005, ai nn. 108/66.

**Numero pratica: 1/2005**

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Dichiarazione di Inagibilità dell'immobile sito in Migliaro, Via Santa Margherita n. 3/b

Presentazione in data 26/01/2005 al n. di prot. 528

Rilascio in data 11/05/2005 al n. di prot. 761.

Note: Riguarda l'edificio Map. 134 Sub 4 - 5 - 6.

**Numero pratica: 16/2008**

Intestazione: [REDACTED]

SUAP Pratica n. 10/2008 - Richiesta in data 05/06/2008 Prot. n. 3260.

SUE Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 16/2008

Per lavori: di ristrutturazione immobili con cambio d'uso finalizzata alla realizzazione di uffici

Presentazione in data 05/06/2008 al n. di prot. 3260

Rilascio in data 03/01/2012 al n. di prot. 42.

Inizio lavori in data 03/07/2013 Comunicazione Prot. n. 3099 del 03/07/2013.

Voltura del Permesso di Costruire n. 16/2008 alla [REDACTED], come da Comunicazione Prot. n. 3666 del 20/08/2013.

Deposito del Progetto Esecutivo n. 30 del 31/12/2013.

Trasmissione Progetto delle opere elettriche e Progetto delle opere igienico/sanitarie/riscaldamento Prot. n. 5675 del 31/12/2013.

Note: Il titolo edilizio risulta non attuato e non concluso.

Riguarda le Palazzine Mapp. 290 Sub 1 e 156 Sub 5.

Si precisa che le pratiche sopra elencate sono relative all'endoprocedimento edilizio, ai fini della verifica di conformità degli immobili, di cui al successivo capitolo.

Si rende noto che eventuali atti autorizzativi/abilitativi collegati agli interventi e riguardanti specificatamente l'attività, possono essere disponibili presso il SUAP, la Provincia di Ferrara, ARPAE ed eventualmente presso altri Enti interessati ai vari endoprocedimenti correlati alle pratiche sopraelencate.

**7.1 Conformità edilizia**

Si premette che tutti gli immobili oggetto di trattazione costituiscono il complesso industriale interessato dalla presente procedura. L'Archivio Comunale detiene pratiche edilizie a decorrere dagli anni '50. Si è reperita unicamente la pratica inerente la costruzione del capannone, mentre per gli altri immobili, preesistenti alla suddetta epoca, non è stato rinvenuto il titolo abilitativo inerente la loro originaria costruzione, ma solamente titoli edilizi successivi che hanno legittimato interventi parziali; pertanto, per tali immobili si è eseguita l'indagine catastale ai fini della legittimazione della loro esistenza anteriormente agli anni '50, e per la verifica di conformità si è fatto riferimento ai titoli edilizi reperiti.

PALAZZINA MAP. 290 SUB 1

L'immobile in oggetto, in parte della sua originaria consistenza risulta denunciato catastalmente fin dall'impianto dell'anno 1939, all'epoca con destinazione d'uso residenziale. Successivamente, agli atti del Comune risulta la pratica edilizia n. 20/1974 - n. 23/1974 inerente l'ampliamento e la trasformazione dell'edificio, poi la pratica n. 6183bis/1996 per opere di manutenzione straordinaria ed adeguamento dei servizi igienici ed infine la P.E. n. 16/2008 per ristrutturazione e cambio d'uso, non conclusa e di fatto non attuata.

Dal raffronto tra lo stato legittimato dai titoli edilizi degli anni 1974 - 1996 e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti irregolarità, da valutare anche in considerazione di quanto stabilito dall'art. 19 bis Tolleranza della L.R. n. 23/2004.

\_Difformità esecutive rispetto ai progetti, verosimilmente realizzate durante il corso dei lavori: modeste differenze dimensionali, diverse altezze interne, minime modifiche interne e modifiche di prospetto.

\_ Difformità rispetto ai progetti, probabilmente realizzate in epoca successiva: scale esterne, pensilina sovrastante la porta d'ingresso, modifiche interne, diversa destinazione d'uso di parte dei locali.

Regolarizzabili mediante: ai fini della regolarizzazione dell'immobile, ad esito delle verifiche che è stato possibile compiere in questa sede, si riferisce quanto segue.

\_ Le irregolarità riscontrate, riguardanti le differenze dimensionali, le altezza interna, le minime modifiche interne e le modifiche prospettiche, verosimilmente rientrano nelle tolleranze esecutive, quali parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione dei titoli abilitativi, disciplinate dall'art. 19 bis, co. 1 ter e co. 1 bis, L.R. n. 23/2004, e non costituiscono violazione edilizia.

Si precisa che le tolleranze attengono al campo edilizio ed ai relativi procedimenti, perciò non si applicano alle discipline speciali aventi incidenza sull'attività edilizia, quali le normative in materia di paesaggio, quelle sulla sicurezza statica ed antisismica, quelle attinenti alla sicurezza antincendio, ecc. Per queste normative settoriali operano, eventualmente, le forme di tolleranza previste dalla medesima disciplina.

Considerando che le tolleranze operano esclusivamente ai fini edilizi, rimangono comunque da verificare i requisiti igienico-sanitari delle parti eseguite in difformità dal progetto che potrebbero necessitare di adeguamenti.

Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico-sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004, qualora applicabile al caso in specie.

\_ Oltre alle irregolarità che possono rientrare nelle tolleranze di cui all'art. 19 bis, L.R. n. 23/2004 e che non costituendo violazione edilizia non necessitano di sanatoria, per quanto concerne le ulteriori difformità riscontrate, le stesse appaiono regolarizzabili, fatto salvo il rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti al momento della realizzazione degli abusi ed al momento della presentazione della pratica di sanatoria, mediante P.d.C. a Sanatoria, in Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 17, L.R. n. 23/2004, con eventuali adeguamenti ai requisiti igienico-sanitari, da realizzare nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia.

Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, la sanatoria può essere altresì ottenuta, ai soli fini amministrativi, qualora gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della pratica.

Il titolo edilizio a sanatoria è subordinato al pagamento dell'oblazione, determinata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 o dell'art. 17, co. 3, lett. a) della L.R. n. 23/2004, in tal caso per un ammontare non inferiore ad € 2.000,00, in funzione dell'epoca di realizzazione degli abusi.

La richiesta del titolo in sanatoria è altresì subordinata a quanto disposto dalla L.R. n. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico" e ss.mm., oltre alle ulteriori norme di settore qualora applicabili al caso in specie, con l'eventuale applicazione delle relative sanzioni.

Necessita l'Autorizzazione Paesaggistica ordinaria ex post, propedeutica alla sanatoria.

Le tolleranze esecutive di cui all'art. 19 bis, L.R. n. 23/2004, devono essere dichiarate nel titolo a sanatoria come stabilito al co. 1 quater del predetto articolo.

Il tutto fatti salvi i diritti dei terzi.

La Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) è facoltativa.

Non essendo possibile in questa sede determinare la quantificazione dell'oblazione e dei diritti, si riportano le spese minime presunte e puramente indicative per la regolarizzazione dell'immobile, tenuto conto dell'oblazione minima di cui alla L.R. n. 23/2004 sopra indicata, qualora applicabile al caso in specie, e delle spese tecniche che vengono quantificate forfettariamente, al netto degli accessori di legge, il tutto sommato alle quantificazioni relative agli altri immobili oggetto della presente procedura e riportato nella valorizzazione del bene.

Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico-sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004, qualora applicabile al caso in specie.

#### PALAZZINA MAP. 156 SUB 5

L'immobile in oggetto risulta denunciato catastalmente fin dall'anno 1940, all'epoca con funzione di portineria del complesso di maggiore consistenza destinato ad opificio. Agli atti del Catasto è presente una planimetria generale, ma la scheda catastale è mancante. Successivamente, agli atti del Comune risulta la pratica edilizia n. 10/1975 inerente modifiche interne e di prospetto, poi la pratica n. 6183/1996 per opere di manutenzione straordinaria ed adeguamento dei servizi igienici ed infine la P.E. n. 16/2008 per ristrutturazione e cambio d'uso, non conclusa e di fatto non attuata.

Dal raffronto tra lo stato legittimato dai titoli edilizi degli anni 1975 - 1996 e lo stato dei luoghi, si è riscontrata la conformità alla P.E. n. 10/1975, limitatamente alla porzione dell'immobile oggetto di intervento, mentre in riferimento alla P.E. n. 6183/1996, che legittima la maggiore consistenza del bene nello stato di fatto dell'epoca, per carenza di altra documentazione pertinente, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di una pensilina, modifiche interne e di prospetto, minori altezze interne e cambio di destinazione d'uso di alcuni vani.

Regolarizzabili mediante: ai fini della regolarizzazione dell'immobile, ad esito delle verifiche che è stato possibile compiere in questa sede, si riferisce quanto segue. Le difformità riscontrate appaiono regolarizzabili, fatto salvo il rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti al momento della realizzazione degli abusi ed al momento della presentazione della pratica di sanatoria, mediante SCIA a Sanatoria, in Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 17, L.R. n. 23/2004, con eventuali adeguamenti ai requisiti igienico-sanitari, da realizzare nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia.

Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, la sanatoria può essere altresì ottenuta, ai soli fini amministrativi, qualora gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della pratica.

Il tutto fatti salvi i diritti dei terzi.

Il titolo edilizio a sanatoria è subordinato al pagamento dell'oblazione, determinata ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 in misura non inferiore ad € 516,00 o dell'art. 17, co. 3, lett. a) della L.R. n. 23/2004 per un ammontare non inferiore ad € 2.000,00, in funzione dell'epoca di realizzazione degli abusi.

La richiesta del titolo in sanatoria è altresì subordinata a quanto disposto dalla L.R. n. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico" e ss.mm., oltre alle ulteriori norme di settore qualora applicabili al caso in specie, con l'eventuale applicazione delle relative sanzioni.

Necessita l'Autorizzazione Paesaggistica ordinaria ex post, propedeutica alla sanatoria.

La Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) è facoltativa.

Non essendo possibile in questa sede determinare la quantificazione dell'oblazione e dei diritti, si riportano le spese minime presunte e puramente indicative per la regolarizzazione dell'immobile, tenuto conto dell'oblazione minima di cui alla L.R. n. 23/2004 sopra indicata, qualora applicabile al caso in specie, e delle spese tecniche che vengono quantificate forfettariamente, al netto degli accessori di legge, il tutto sommato alle quantificazioni relative agli altri immobili oggetto della presente procedura e riportato nella valorizzazione del bene.

Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico-sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004, qualora applicabile al caso in specie.

## CAPANNONE

Agli atti del Comune risulta la P.E. n. 30/1999 inerente la demolizione e ricostruzione in altra posizione di capannone, e successiva variante in corso d'opera P.E. n. 42/2000.

Dal raffronto tra lo stato legittimato dai titoli edilizi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti irregolarità, da valutare anche in considerazione di quanto stabilito dall'art. 19 bis Tolleranza della L.R. n. 23/2004.

\_ Diffomità esecutive rispetto al progetto, verosimilmente realizzate durante il corso dei lavori: modeste differenze dimensionali in termini di superficie, diverse altezze, maggior volume, minime modifiche interne e di prospetto.

\_ Diffomità rispetto al progetto, probabilmente realizzate in epoca successiva: modifiche interne e diversa destinazione d'uso di parte dei locali nel modulo prefabbricato.

Regolarizzabili mediante: ai fini della regolarizzazione dell'immobile, ad esito delle verifiche che è stato possibile compiere in questa sede, si riferisce quanto segue.

\_ Le irregolarità riscontrate verosimilmente rientranti nella tolleranza disciplinata dall'art. 19 bis, L.R. n. 23/2004, non costituiscono violazione edilizia.

Si precisa che le tolleranze attengono al campo edilizio ed ai relativi procedimenti, perciò non si applicano alle discipline speciali aventi incidenza sull'attività edilizia, quali le normative in materia di paesaggio, quelle sulla sicurezza statica ed antisismica, quelle attinenti alla sicurezza antincendio, ecc. Per queste normative settoriali operano, eventualmente, le forme di tolleranza previste dalla medesima disciplina.

Considerando che le tolleranze operano esclusivamente ai fini edilizi, rimangono comunque da verificare i requisiti igienico-sanitari delle parti eseguite in diffomità dal progetto che potrebbero necessitare di adeguamenti.

Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico-sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004, qualora applicabile al caso in specie.

\_ Oltre alle irregolarità che possono rientrare nella tolleranza di cui all'art. 19 bis, L.R. n. 23/2004 e che non costituendo violazione edilizia non necessitano di sanatoria, per quanto concerne le ulteriori diffomità riscontrate, in parte qualificabili quali mancate varianti, appaiono regolarizzabili, fatto salvo il rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti al momento della realizzazione degli abusi ed al momento della presentazione della pratica di sanatoria, mediante idoneo Titolo edilizio a Sanatoria, in Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 17, L.R. n. 23/2004, con eventuali adeguamenti ai requisiti igienico-sanitari, da realizzare nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia.

Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, la sanatoria può essere altresì ottenuta, ai soli fini amministrativi, qualora gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della pratica.

Il titolo edilizio a sanatoria è subordinato al pagamento dell'oblazione, per ogni tipologia di abuso, determinata ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 per gli abusi realizzati anteriormente all'entrata in vigore della L.R. n. 23/2004 ed ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 23/2004 per gli abusi eventualmente eseguiti in epoca successiva.

La richiesta del titolo in sanatoria è altresì subordinata a quanto disposto dalla L.R. n. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico" e ss.mm., oltre alle ulteriori norme di settore qualora applicabili al caso in specie, con l'eventuale applicazione delle relative sanzioni.

Necessita l'Autorizzazione Paesaggistica ordinaria ex post, propedeutica alla sanatoria.

La tolleranza di cui all'art. 19 bis, L.R. n. 23/2004, deve essere dichiarata nel titolo a sanatoria, come stabilito al co. 1 quater del predetto articolo.

Il tutto fatti salvi i diritti dei terzi.

La Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) è facoltativa.

Non essendo possibile in questa sede determinare la quantificazione dell'oblazione e dei diritti, si riportano le spese tecniche minime, puramente indicative, per la regolarizzazione dell'immobile, che vengono quantificate forfettariamente, al netto degli accessori di legge, sommate alle spese minime relative agli altri immobili oggetto della presente procedura e riportate nella valorizzazione del bene.

Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico-sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004, qualora applicabile al caso in specie.

#### ALTRI MANUFATTI CIRCOSTANTI AL CAPANNONE

Si rileva che in prossimità del Capannone insistono manufatti per i quali non sono stati reperiti titoli abilitativi alla loro costruzione, nè vi è denuncia catastale degli stessi. Precisamente si tratta dei seguenti manufatti:

- Due box prefabbricati posti sul lato sud-est del capannone;
- Fossa interrata e box prefabbricato posti ad ovest del capannone.
- Manufatto di un solo piano fuori terra, posto tra il capannone sul lato nord-ovest ed il colonnato della porzione di edificio limitrofa, di altra proprietà, identificata catastalmente con il Map. 2.

Si rileva inoltre la presenza di una scala di collegamento al piano primo della suddetta porzione di edificio limitrofa, di altra proprietà, identificata catastalmente con il Map. 2.

I suddetti manufatti, ad eccezione della scala per la quale non si è verificata la legittimità trattandosi di opera edilizia al servizio di un fabbricato di altra proprietà, non risultano legittimati; pertanto, ai fini della loro eventuale regolarizzazione necessita uno studio progettuale ed una approfondita disamina normativa che esulano dal presente incarico.

Qualora non fosse possibile o economicamente non conveniente la regolarizzazione dei suddetti manufatti, occorre prevedere la relativa demolizione/rimozione, ovvero la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Non è possibile stabilire la quantificazione delle oblazioni/sanzioni, dei diritti e delle spese tecniche inerenti l'eventuale regolarizzazione dei manufatti o dei costi relativi alla loro demolizione/rimozione, ovvero alla rimessa in pristino, oltre ad ulteriori eventuali adempimenti non determinabili in questa sede.

#### EDIFICIO COLLABENTE MAP. 134 SUB 4-5-6

Il fabbricato risulta denunciato catastalmente fin dall'impianto degli anni 1939-1940, con le unità immobiliari allora identificate con i Sub 1-2-3, all'epoca il Sub 1 aveva funzione di direzione ed uffici del complesso di maggiore consistenza destinato ad opificio ed i Sub 2 - 3 erano appartamenti. Agli atti del Catasto sono presenti una planimetria generale e le planimetrie dei Sub 2-3, mentre la scheda catastale dell'intero opificio, comprendente il Sub 1, è mancante. Successivamente, agli atti del Comune risulta la pratica edilizia n. 1/2005 inerente l'inagibilità dell'edificio.

Ad esito delle verifiche che è stato possibile compiere in questa sede, si riferisce quanto segue.

Si ritiene legittima la consistenza attuale del fabbricato dichiarato inagibile, già esistente all'impianto del Catasto del 1939, con le destinazioni d'uso di cui alla posizione catastale, dichiarate nella P.E. del 2005.

#### RECINZIONI

Relativamente alle recinzioni, agli atti dell'Archivio Comunale risultano le pratiche edilizie n. 14/1974 e n. 36/1977.

Ad esito delle verifiche che è stato possibile compiere in questa sede, si riferisce quanto segue.

In riferimento alla P.E. n. 14/1974, riguardante il tratto di recinzione sulla Via Santa Margherita, posto ad ovest (in corrispondenza dell'attuale Map. 266) rispetto all'ingresso, essendo oggi l'area scoperta privata in stato di abbandono, non è verificabile l'effettivo posizionamento della recinzione in questione, che peraltro si ritiene verosimilmente modificato rispetto alla P.E. del 1974, in conseguenza dell'attuazione negli anni 2003-2004 del Piano Particolareggiato che ha interessato quella zona.

Relativamente alla P.E. n. 36/1977, riguardante la recinzione sulla Via Santa Margherita, posta ad est (in corrispondenza degli attuali Mapp. 290-291) rispetto all'ingresso, si rileva che attualmente, con caratteristiche analoghe alla recinzione di cui alla citata P.E., pur presentando qualche difformità, risulta solo un piccolo tratto posto ad est della palazzina Map. 290 Sub 1; la maggiore estensione della restante recinzione parallela alla strada è stata verosimilmente modificata a seguito della esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al Piano Particolareggiato che ha riguardato quella zona.

## CABINA ELETTRICA

L'immobile, nella sua originaria consistenza, è presente da vecchia epoca nella banca dati catastale, ma la scheda di prima denuncia è mancante; risulta il classamento della unità immobiliare nell'anno 1976. Successivamente, agli atti del Comune vi è la pratica edilizia n.33/1996 riguardante l'ampliamento della cabina elettrica.

Si premette che la cabina è in gestione ad E- Distribuzione pertanto non è stato possibile accedervi, è stato compiuto il rilievo della sola sagoma esterna.

Dal raffronto tra lo stato legittimato e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modesto ampliamento della porzione ampliata e lieve modifica del posizionamento della porta.

Regolarizzabili mediante: ai fini della regolarizzazione dell'immobile, ad esito delle verifiche che è stato possibile compiere in questa sede, si riferisce quanto segue.

Le difformità riscontrate, qualificabili quali mancate varianti alla P.E. del 1976, appaiono regolarizzabili, fatto salvo il rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti al momento della realizzazione degli abusi ed al momento della presentazione della pratica di sanatoria, mediante Scia a Sanatoria, in Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 17, L.R. n. 23/2004.

Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, la sanatoria può essere altresì ottenuta, ai soli fini amministrativi, qualora gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della pratica.

Il tutto fatti salvi i diritti dei terzi.

La Scia a Sanatoria è subordinata al pagamento dell'oblazione determinata ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 in misura non inferiore ad € 516,00.

La richiesta del titolo in sanatoria è altresì subordinata a quanto disposto dalla L.R. n. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico" e ss.mm., oltre alle ulteriori norme di settore qualora applicabili al caso in specie, con l'eventuale applicazione delle relative sanzioni.

Necessita l'Autorizzazione Paesaggistica ordinaria ex post, propedeutica alla sanatoria.

La Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) è facoltativa.

Non essendo possibile in questa sede determinare la quantificazione dell'oblazione e dei diritti, si riportano le spese minime presunte e puramente indicative per la regolarizzazione dell'immobile, tenuto conto dell'oblazione minima sopra indicata e delle spese tecniche che vengono quantificate forfettariamente, al netto degli accessori di legge, il tutto sommato alle spese minime relative agli altri immobili oggetto della presente procedura e riportato nella valorizzazione del bene.

Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico-sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004, qualora applicabile al caso in specie.

\_ Ai fini della regolarizzazione degli immobili costituenti il complesso immobiliare in oggetto, si rammenta che tutti sono interessati dal Vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 02/01/2004, art. 142 "Aree tutelate per legge" co. 1, lett. c.), riferito al Fiume Po di Volano.

Si precisa che può essere presentata un'unica richiesta di Autorizzazione Paesaggistica ed un unico Titolo edilizio a Sanatoria, da individuare in funzione degli interventi abusivi da regolarizzare, per tutti gli immobili interessati, corrispondendo le oblazioni per ogni tipologia di abuso.

Spese minime complessive: € 20.000,00.

Si puntualizza che dalla quantificazione delle spese minime sopra indicate sono escluse le ulteriori sanzioni previste dalle norme di settore eventualmente applicabili al caso in specie, i costi inerenti le eventuali demolizioni/rimozioni, ovvero le rimesse in pristino e gli adeguamenti, gli ulteriori adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia degli immobili, oltre a tutto quanto non determinabile in questa sede. Si precisa che tutti i costi, oltre alle spese minime sopra indicate, non precisamente computabili in questa sede, saranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Tutto quanto sopra illustrato, inerentemente sia alla regolarizzazione degli immobili che al relativo regime sanzionatorio, è stato riportato a puro titolo indicativo, limitatamente a quanto è stato possibile accertare in questa sede, ed è stato valutato in via cautelativa congiuntamente al Geom. Giuliano

Masina, Tecnico dell'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Fiscaglia, alla data del 26/09/2023 e 10/10/2023, sulla base delle normative vigenti in materia, il tutto fatte salve diverse e/o più aggiornate interpretazioni da parte degli uffici preposti.

Si tiene ad evidenziare che tutto quanto sopra descritto è stato valutato in funzione delle normative attualmente vigenti. Ai fini della regolarizzazione degli immobili necessiterà uno studio progettuale e normativo dettagliato, anche in funzione della nuova disciplina del PUG - Piano Urbanistico Generale del Comune di Fiscaglia. La Giunta Comunale, con deliberazione n. 85 del 27.07.2023, ha assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale, di prossima adozione.

La proposta di piano assunta non produce nessun effetto urbanistico immediato in quanto gli effetti della salvaguardia decorreranno dalla data di adozione del Piano.

## 7.2 Inquadramento urbanistico

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano Regolatore Generale – P.R.G.
In forza della delibera:	di Giunta Provinciale n. 493 del 31/08/1999 (ex Comune di Migliaro)
Zona omogenea:	<p>_ Map. 117: Zona B4 - Zona residenziale di salvaguardia dell'impianto morfologico urbano;</p> <p>_ Mapp. 134 - 291: Zona D1 "Produttiva industriale - artigianale - direzionale - commerciale esistente", in parte destinata alla "viabilità esistente e di progetto e relative fasce di rispetto - viabilità storica e panoramica extraurbana";</p> <p>_ Map. 156: Zona D1 "Produttiva industriale - artigianale - direzionale - commerciale esistente";</p> <p>_ Mapp. 266 - 290: Zona D1 "Produttiva industriale - artigianale - direzionale - commerciale esistente", in parte destinata alla "viabilità esistente e di progetto e relative fasce di rispetto - viabilità storica e panoramica extraurbana" ed in parte interessata da "fasce di protezione e/o rispetto fluviale";</p> <p>_ Map. 272: parte Zona D1 "Produttiva industriale - artigianale - direzionale - commerciale esistente" e parte Zona per attrezzature urbano territoriali - F3 attrezzature finalizzate all'Idrovia Ferrarese, in parte interessata da "Fasce di protezione e/o rispetto fluviale".</p> <p>_ Tutti i mappali sono interessati dal Vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 02/01/2004, art. 142 "Aree tutelate per legge" comma 1 - lett. c.), riferito al Fiume Po di Volano.</p>
Norme tecniche di attuazione	del P.R.G. vigente: art. 32, art. 37, art. 43, art. 67, art. 39.

<b>Strumento urbanistico Assunto:</b>	proposta di Piano Urbanistico Generale - PUG
In forza della delibera:	di Giunta Comunale n. 85 del 27/07/2023
Norme tecniche di attuazione:	Norme PUG - La proposta di piano assunta non produce nessun effetto urbanistico immediato in quanto gli effetti della salvaguardia decorreranno dalla data di adozione del Piano.
Immobile soggetto a convenzione:	sì
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi della convenzione:	Atto di Rep. n. 2754 in data 24/06/2003, trascritto a Ferrara in data 23/07/2003 ai nn. 14989/9493.
Obblighi derivanti:	Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa ██████████, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 06/08/2002; rinnovo e approvazione variante con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 30/03/2004 (ex Comune di Migliaro).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Indici e parametri delle Norme del P.R.G. Vigente:	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Uf = 0,55 mq./mq. (attività produttiva e residenza)
Altezza massima ammessa:	H max = 8,50 mt. salvo deroghe particolari per elementi tecnologici e comunque non superiore alle altezze degli edifici esistenti
Altro:	Distanze = secondo quanto prescritto all'art. 13 delle Norme, con la distanza dai confini di proprietà D1 pari alla metà delle distanze tra edifici D3. Parcheggi = secondo quanto prescritto all'art. 21 delle Norme in caso di intervento edilizio diretto.
Note:	I parametri indicati sono riferiti alla prevalente Zona D1 dove ricade il complesso immobiliare. I dati sopra riportati sono stati desunti dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 9/2023 del 13/03/2023 (prodotto in copia nel Fascicolo Allegati), dalla consultazione della cartografia e delle N.T.A. del PRG Vigente, alla data dell'11/07/2023.

**Descrizione:**

**Complesso industriale formato da capannone, fabbricati annessi ed edificio collabente, con ampia area scoperta pertinenziale esclusiva, oltre ad una cabina elettrica di cui al punto A – Unico**

Il complesso immobiliare a destinazione industriale è costituito dai seguenti edifici:

**CAPANNONE (Map. 290 Sub 2)**

Il capannone è costituito dall'edificio principale con contiguo e comunicante corpo di fabbrica adibito a spogliatoio e servizi. Vi si accede dalla circostante area scoperta pertinenziale.

Il capannone ha la struttura in metallo, costituita da colonne, travi e capriate; il tetto è a falde, le lattonerie sono in lamiera, i pluviali sono in materiale plastico; i tamponamenti, le pareti divisorie ed il manto di copertura sono in pannelli sandwich; i portoni e le porte sono anch'essi in pannelli sandwich; il pavimento è in cemento di tipo industriale; le finestre hanno gli infissi in metallo e materiale plastico. Vi sono due linee di binari ferroviari all'interno del capannone, al servizio dell'attività. L'impianto di riscaldamento è costituito da termoconvettori a gas; l'impianto elettrico è in canalette esterne; sono presenti condotti di parti impiantistiche, collegati al limitrofo capannone di altra proprietà.

Il modulo prefabbricato, con copertura piana, è costituito da pannelli sandwich; la sovrastante copertura è in lamiera; i pavimenti sono in lamiera ed in gomma; i telai delle finestre sono in pvc con vetri retinati ed inferriate; le porte sono in pannelli. Nella zona servizi vi sono lavandini, w.c. e docce. Gli impianti sono esterni; vi è un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Risultano le seguenti Dichiarazioni di Conformità degli Impianti, contenute nel fascicolo della pratica edilizia, in allegato alla richiesta di agibilità : - Dichiarazione rilasciata in data 30/08/1999, dall'impresa M.E.S. di Maciga Remo e C. SnC, con sede in Codigoro (FE), esecutrice dell'impianto di illuminazione, forza motrice e impianto di terra; - Dichiarazione rilasciata in data 23/08/2000, dall'impresa Folli Armando Impianti Elettrici, con sede in Codigoro (FE), esecutrice dell'impianto elettrico; - Dichiarazione rilasciata in data 29/12/2000, dall'impresa Correggioli Impianti, con sede in Ferrara (FE), esecutrice dell'impianto di riscaldamento.

Lo stato di manutenzione e conservazione nel complesso può ritenersi normale per l'uso al quale è destinato l'immobile.

L'edificio principale è costituito dal capannone industriale con vano adibito a reparto trattamento antiruggine, della superficie lorda complessiva di circa mq. 1.258,00; il corpo adiacente comunicante è costituito da spogliatoio, disimpegno, antibagno, quattro w.c., quattro docce, oltre ad un ripostiglio, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 49,00.

**MANUFATTI CIRCOSTANTI IL CAPANNONE****MANUFATTO ACCESSORIO**

Il manufatto è aderente e comunicante con il capannone ed ha accessi esterni dall'area scoperta. La struttura è in muratura al grezzo, con sovrastanti finestre, interposta alle colonne del contiguo corpo di fabbrica di altra proprietà (identificato catastalmente con il Map. 2, non correttamente rappresentato in mappa); la copertura è in pannelli con sovrastanti lastre ondulate; vi sono due porte esterne.

Si trova in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Il manufatto ha una superficie lorda di circa mq. 56,00.

**BOX 1**

Il manufatto è ubicato in prossimità del capannone, sul lato sud-est ed ha accesso dall'area scoperta. E' costituito da un modulo prefabbricato in pannelli sandwich, la copertura piana ha una sovrastante lamiera gracata e guaina impermeabilizzante, le porte hanno i telai in alluminio anodizzato con pannelli ciechi e vetro retinato, la finestra ha il telaio in alluminio e vetro.

Il manufatto si trova in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Il box ha una superficie lorda di circa mq. 10,00.

#### BOX 2

Il manufatto è ubicato anch'esso in prossimità del capannone, sul lato sud-est, ed ha accesso dall'area scoperta. Trattasi di modulo prefabbricato in pannelli sandwich, la copertura piana ha una sovrastante lamiera gracata, la porta ha il telaio in alluminio anodizzato con pannello cieco e vetro retinato, le finestre hanno i telai in alluminio e vetro, tutti gli infissi hanno le inferriate; il pavimento è in gomma. Gli impianti sono esterni, vi è uno split e un'unità esterna di climatizzazione.

Il manufatto si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Il box ha una superficie lorda di circa mq. 20,00.

#### BOX 3

Il manufatto è ubicato nelle vicinanze del capannone, sul lato ovest, è posto in adiacenza alla fossa interrata ed ha accesso dall'area scoperta. E' costituito da un modulo prefabbricato in pannelli sandwich, con copertura piana; la porta ha il telaio in alluminio anodizzato con pannello cieco e vetro retinato; le finestre hanno i telai in alluminio e vetro, tutti gli infissi hanno le inferriate.

Il manufatto si trova in scadente stato di manutenzione e conservazione.

Il box ha una superficie lorda di circa mq. 15,00.

#### FOSSA INTERRATA

La fossa, ubicata nell'area scoperta, in adiacenza al box 3, ha una profondità di circa m.1,75, è delimitata entro terra da una struttura in c.a., vi sono due scale in metallo, esternamente su due lati vi è un parapetto metallico; è attraversata da un binario ferroviario al servizio dell'attività. L'impianto elettrico è esterno.

La fossa ha una superficie di circa mq. 56,00.

#### PALAZZINA (Map. 290 Sub 1)

L'edificio, prospiciente l'area pubblica di collegamento alla Via Santa Margherita dalla quale ha accesso, è libero sui quattro lati e da terra a cielo, con circostante area cortiliva su tre lati; si sviluppa ai piani terra e primo. La struttura è in muratura, esternamente prevalentemente intonacata, tinteggiata e corredata di zoccolo in cemento; il tetto è a falde con manto di copertura in tegole marsigliesi e lattonerie in lamiera; la pensilina sovrastante la porta d'ingresso è in cemento; vi sono linee impiantistiche esterne. Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate come i soffitti, parzialmente rivestite in perlinatura di legno ed in piastrelle di ceramica negli spogliatoi, nei servizi igienici e nei vani al piano primo; vi è una parete divisoria in pannelli sandwich ed alcune pareti sono in cartongesso; i pavimenti sono in gres; le porte interne sono in parte in alluminio e vetro, in parte in legno tamburato verniciate ed in parte del tipo tagliafuoco; i telai delle finestre sono in alluminio e vetro, in parte con vetri retinati; gli avvolgibili sono in materiale plastico; parte delle finestre sono corredate di inferriate; le soglie sono in marmo ed i bancali sono in cemento. Le scale esterne sono in metallo con ringhiera in ferro. I servizi igienici al p.t. in parte sono finestrati ed in parte sono ciechi; quelli degli uomini sono accessoriati di lavabi, orinatoi, turche e docce a pavimento; il servizio delle donne è accessoriato di lavabi, bidet, vaso e piatto doccia; i servizi finestrati al p.p. sono accessoriati di lavabo, vaso ed orinatoio. Gli impianti in parte sono eseguiti sottotraccia ed in parte sono esterni. I termosifoni sono in alluminio. Vi sono split al p.t. ed al p.p. ed unità esterne dell'impianto di climatizzazione; vi è una telecamera dell'impianto antintrusione.

Non sono state esibite, nè reperite le Dichiarazioni di Conformità degli impianti ai sensi di legge.

L'immobile si trova in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

La palazzina, posta ai piani terra e primo, è così composta: al p.t. ingresso, portineria, due disimpegni, tre uffici, spogliatoio donne, spogliatoio uomini, cinque docce e quattro w.c.; al p.p. quattro uffici, sala riunioni, archivio, disimpegno e due w.c.; il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 388,00, oltre alle due scale esterne della superficie totale di circa mq. 14,00.

Si precisa che le destinazioni indicate sono quelle risultanti al momento del sopralluogo.

**PALAZZINA (Map. 156 Sub 5)**

L'immobile è posto sul retro e nelle vicinanze della palazzina Map. 290 Sub 1, vi si accede dall'area di corte circostante. L'edificio è costituito da due corpi adiacenti di un solo piano fuori terra, è libero sui quattro lati e da terra a cielo. La struttura è in muratura al grezzo, con zoccolo perimetrale in cemento, le cornici delle aperture esterne sono intonacate e tinteggiate; un corpo ha la copertura a falde in legno, con sovrastante manto in tegole marsigliesi, l'altro ha la copertura piana in latero-cemento; le lattonerie sono in lamiera preverniciata; la pensilina sovrastante la porta d'ingresso principale, posta sul retro dell'edificio, è in legno con sovrastante guaina impermeabilizzante. Vi è l'impianto di illuminazione della corte e vi sono linee impiantistiche esterne. Internamente le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, come i soffitti, parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei servizi igienici e nelle lavanderie; in parte vi sono delle pareti mobili; in alcuni vani vi sono controsoffitti in legno; i pavimenti sono in ceramica ed in gres, i battiscopa sono in gres; le porte interne sono in alluminio e vetro ed in parte con pannellature cieche; le aperture esterne sono corredate di telai in alluminio e vetro, in parte corredate da inferriate; le soglie sono in cotto ed i bancali sono in cemento ed in cotto. I servizi igienici sono finestrati, un bagno è accessoriato di lavabo, bidet, vaso e doccia a pavimento ed è dotato di impianto di aspirazione forzata. L'altro bagno era inaccessibile al momento del sopralluogo; il w.c. è accessoriato di lavabo e vaso. Gli impianti sono in parte eseguiti sottotraccia ed in parte in canalette esterne. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è autonomo ed è costituito da due caldaie, di cui una esterna ed una ubicata in un bagno con scarico a parete, l'alimentazione è a gas metano, i termosifoni sono in ghisa. Vi è un boiler elettrico in una lavanderia. Vi sono split con unità esterne dell'impianto di climatizzazione.

Non sono state esibite, nè reperite le Dichiarazioni di Conformità degli impianti ai sensi di legge.

Nella zona uffici vi è un differente grado di finiture, in parte di vecchia data ed in parte di epoca più recente. L'immobile nella zona uffici complessivamente si trova in normale stato di manutenzione e conservazione, mentre le lavanderie si trovano in cattivo stato. Esternamente l'edificio nel suo complesso si trova in mediocre stato di manutenzione conservazione.

La palazzina, posta al piano terra, è così composta: ingresso, otto uffici, archivio, antibagno, due bagni, w.c., e due lavanderie, il tutto della superficie lorda complessiva di circa mq. 231,00.

Si precisa che le destinazioni indicate sono quelle risultanti al momento del sopralluogo.

**EDIFICIO COLLABENTE (Map. 134 Sub 4 - 5 - 6)**

L'edificio è posto ad ovest e nelle vicinanze delle due palazzine (Map. 290 Sub 1 e Map. 156 Sub 5). Il fabbricato, già destinato a direzione e uffici del complesso industriale, altresì costituito da due appartamenti al piano primo, si sviluppa su tre piani piani, di cui uno seminterrato; è libero sui quattro lati e da terra a cielo; vi si accede dall'ampio scoperto circostante. Il fabbricato ha la struttura in muratura a faccia a vista; il tetto è a falde con sovrastante manto di copertura in coppi; sul fronte principale vi è un portico con sovrastante terrazzo; vi sono alcuni infissi esterni in legno. L'edificio si trova in totale stato di abbandono, risulta inaccessibile in quanto inagibile, vi è inoltre la presenza di folta vegetazione spontanea nelle circostanze del fabbricato.

L'edificio ha una superficie coperta catastale di mq. 317,00.

\_ Gli impianti, al servizio degli edifici costituenti il complesso immobiliare, prevalentemente non erano in uso al momento del sopralluogo.

**AREA SCOPERTA**

L'ampia area scoperta, pertinenziale all'intero complesso industriale, si sviluppa sull'area pubblica prospiciente la Via Santa Margherita, in parte confina con l'area pertinenziale ad altra porzione di complesso industriale di diversa proprietà ed in parte è confinante con il fiume Po di Volano. L'area scoperta, nelle circostanze del capannone e delle palazzine, è prevalentemente pavimentata con differenti pavimentazioni da esterno ed in parte è adibita a posti auto, parte dell'area è a verde e vi sono alberature di alto fusto prevalentemente in prossimità della recinzione in rete metallica prospiciente l'area pubblica

della Via Santa Margherita; la recinzione sul fronte strada, prossima alla palazzina Map 290 Sub 1, è costituita da un basamento in muratura tinteggiata, con copertina in cemento e sovrastante ringhiera in ferro; è presente un cancello carrabile anch'esso in ferro e sull'opposto lato vi è un ulteriore cancello carrabile in ferro. Internamente al lotto non vi sono delimitazioni fisiche rispetto alla proprietà confinante. L'ampia porzione di area scoperta retrostante le palazzine e circostante l'edificio collabente è prevalentemente sistemata a verde, si trova in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea ed alberature di alto fusto, in minima parte è pavimentata in cemento. L'intera area è attraversata da binari ferroviari al servizio dell'attività. Sull'area, al momento del sopralluogo, erano presenti vecchie carrozze ferroviarie e cataste di materiali vari. Si rende noto che in passato nell'area erano presenti fabbricati e manufatti di vario tipo, al servizio delle attività in precedenza insediate e successivamente demoliti nelle parti fuori terra, come risulta dal verbale contenuto nella relativa pratica edilizia.

Sull'area scoperta, nelle vicinanze del manufatto accessorio, posto sul lato nord-ovest del capannone, è presente una scala di collegamento al piano primo della porzione di edificio limitrofa, di altra proprietà, identificata catastalmente con il Map. 2.

L'area, secondo l'inquadramento urbanistico, è prevalentemente compresa in zona per insediamenti produttivi.

L'area scoperta ha una superficie catastale di circa mq. 29.639,00.

#### CABINA ELETTRICA

La cabina elettrica, rispetto al complesso industriale sopra descritto, è ubicata sull'opposto lato della Via Santa Margherita. L'accesso dalla via pubblica avviene attraverso uno stradello privato insistente sulla corte comune di un complesso residenziale costituito da villette. La cabina è libera sui quattro lati, è costituita da due corpi di fabbrica contigui, di differente altezza. La struttura è in muratura, esternamente intonacata, le coperture sono piane, le porte sono in ferro; il corpo di minore altezza ha la guaina impermeabilizzante sovrastante la copertura e le lattonerie in lamiera preverniciata; l'area circostante è pavimentata in cemento; l'area pertinenziale esclusiva è priva di recinzioni. La cabina è in gestione ad E-Distribuzione pertanto non è stato possibile accedervi.

La cabina elettrica ha una superficie lorda di circa mq. 16,00. L'area scoperta ha una superficie catastale di circa mq. 71,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.
Capannone e servizi	Sup. reale lorda	1.307,00
Manufatti circostanti il capannone	Sup. reale lorda	101,00
Fossa interrata	Sup. reale lorda	56,00
Palazzina (Map. 290 Sub 1)	Sup. reale lorda	388,00
Palazzina (Map. 156 Sub 5)	Sup. reale lorda	231,00
Edificio collabente	Sup. catastale coperta	317,00
Cabina elettrica	Sup. reale lorda	16,00
		<b>2.416,00</b>

#### Accessori

Area scoperta del complesso industriale                      Superficie catastale complessiva 29.639,00 mq.

Area scoperta della cabina elettrica                              Superficie catastale 71,00 mq.

**Ambiente**

Si ritiene che una indagine ambientale, finalizzata al ripristino dello stato dei luoghi, sia necessaria nelle aree interessate dall'attività di gestione dei rifiuti.

Il tutto come indicato da ARPAE con comunicazione n. 33237/2023 del 18/09/2023.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****8.1 Criterio di stima**

A seguito di tutto quanto descritto nei capitoli che precedono, si passa alla determinazione del valore delle unità immobiliari in oggetto, pignorate per la piena proprietà, unitamente alle relative pertinenze.

Valutate le caratteristiche dei beni in oggetto, tenuto conto che trattasi di edifici ed aree costituenti nel loro insieme un complesso industriale ricadente in zona produttiva, si ritiene economicamente conveniente ed opportuna l'alienazione in un solo lotto.

Si precisa che le superfici dei maufatti circostanti il capannone, in parte in cattivo stato di manutenzione e conservazione, per i quali potrebbe occorrere la relativa rimozione/rimessa in pristino ai fini della regolarizzazione edilizia, sono state indicate a puro titolo descrittivo, ma non sono state considerate nel computo della consistenza complessiva ai fini della valorizzazione del bene.

Nella presente stima si considerano le spese minime occorrenti alla regolarizzazione catastale ed edilizia degli immobili, riportate al successivo punto 8.4, inoltre si tiene conto che parte degli immobili verosimilmente necessitano di interventi di adeguamento ai fini della conformità edilizia, come precisato nel relativo capitolo.

Si puntualizza che le suddette spese, tutti gli ulteriori costi inerenti la regolarizzazione dei beni e gli ulteriori adempimenti indicati nei relativi capitoli, oltre a tutto quanto non precisamente descritto e considerato in questa sede, sarà interamente a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto concerne lo stato di occupazione, tenuto conto che la Società ERAIL S.r.l., conduttrice dell'immobile, ha comunicato il recesso dal Contratto di Locazione che avrà effetto dalla fine del mese di aprile 2024, essendo prossimo il rilascio dei beni, ai fini della valutazione il complesso immobiliare si considera libero.

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione, della tipologia, delle caratteristiche e della consistenza dei beni nel loro complesso, oltre agli altri fattori determinanti ai fini della stima; assunte informazioni sull'andamento del mercato immobiliare per beni simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza; consultate le quotazioni medie per la rilevazione dei prezzi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, opportunamente ragguagliati ai beni costituenti il lotto in oggetto; si procede alla stima a corpo.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia immobiliare e Tecnico professionista operanti in zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare FIAIP, Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, Comune di Fiscaglia, conoscenza personale.

**8.3 Valutazione corpo**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unico	Complesso industriale formato da capannone, fabbricati annessi ed edificio collabente, con ampia area scoperta pertinenziale esclusiva, oltre ad una cabina elettrica	€ 650.000,00	€ 650.000,00

**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%):

€ - 97.500,00

Spese minime di regolarizzazione catastale ed edilizia:

€ - 24.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 528.000,00**

Data generazione  
30/10/2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Daniela Goldoni**

# Tribunale di Ferrara

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **146/2022**

Data udienza vendita: **29-03-2024**

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

Custode Giudiziario: **Dott. Pietro Mazzilli**

**INTEGRAZIONE  
RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
Lotto Unico**

**Esperto alla stima:** Geometra Daniela Goldoni  
**Codice fiscale:** GLDDNL63D58D548Z  
**Partita IVA:** 00905530382  
**Studio in:** Via A. Lollo, 10 int. 2 - 44121 FERRARA  
**Telefono:** 0532/204859  
**Email:** danigold@tin.it  
**Pec:** daniela.goldoni@geopec.it

---

La presente integrazione si rende necessaria in funzione della recente adozione del nuovo strumento urbanistico PUG del Comune di Fiscaglia.

Si precisa che rimangono invariati i contenuti del Rapporto di Valutazione – Lotto Unico, redatto in data 30/10/2023, integrati specificatamente in riferimento al capitolo 7.2 *Inquadramento urbanistico*.

Nel merito si rende noto quanto segue.

## **7.2 Inquadramento urbanistico - INTEGRAZIONE**

Si premette, come riportato nel Rapporto di Valutazione del 30/10/2023, che la Giunta Comunale, con deliberazione n. 85 del 27/07/2023, ha assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale – PUG del Comune di Fiscaglia.

A seguito dell'esame della proposta di decisione in ordine alle osservazioni dei cittadini ed ai contributi degli Enti, pervenuti nel periodo di deposito successivo all'assunzione, di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 144 del 06.12.2023 e tenuto conto dell'incontro pubblico in presenza del 26/09/2023, il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. 58 del 15/12/2023 *"PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) DEL COMUNE DI FISCAGLIA (FERRARA) - Controdeduzioni alle osservazioni e adozione della proposta di piano ai sensi dell'art. 46 comma 1 della L.R. 21/12/2017, N. 24"*, ha deciso le controdeduzioni alle predette osservazioni e contributi e ha adottato la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG).

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) è il nuovo strumento urbanistico previsto dalla L.R. n. 24/2017, che va a sostituire gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Fiscaglia (Piani Regolatori Generali PRG esistenti alla data di fusione dei tre preesistenti Comuni di Migliarino, Migliaro e Massa Fiscaglia, predisposti ai sensi della L.R. 07/12/1978 n. 47).

Tutta la documentazione è pubblicata alla pagina dedicata del sito web del Comune di Fiscaglia: <https://www.comune.fiscaglia.fe.it/home/aree-tematiche/urbanistica/PUG.html>

Pur rimanendo in vigore la strumentazione urbanistica di cui alla L.R. n. 47/1978 (Piani Regolatori Generali PRG esistenti alla data di fusione dei tre preesistenti Comuni di Migliarino, Migliaro e Massa Fiscaglia), la cui disciplina relativa all'ex Comune di Migliaro è riportata nel Rapporto di Valutazione del 30/10/2023, si evidenzia che a decorrere dal 15/12/2023 (data di adozione) e fino all'approvazione del PUG, per quanto riguarda le Pratiche Edilizie si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e come meglio specificate all'art. 1.6 delle Norme del PUG.

I prossimi passi prevedono l'invio del piano adottato al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Ferrara, che esprimerà il proprio parere motivato entro i tempi definiti dall'articolo 46, co. 2 della L.R. n. 24/2017 (120 giorni dal ricevimento).

A parere pervenuto il Piano tornerà in Consiglio Comunale per l'approvazione.

Pertanto, nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 1/2024 rilasciato dal Comune di Fiscaglia in data 11/01/2024, che in copia si produce in allegato, la destinazione urbanistica degli immobili risulta essere la seguente.

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano Regolatore Generale – P.R.G.
In forza della delibera:	di Giunta Provinciale n. 493 del 31/08/1999 (ex Comune di Migliaro)
Zona omogenea:	<p>_ Map. 117: Zona B4 - Zona residenziale di salvaguardia dell'impianto morfologico urbano;</p> <p>_ Mapp. 134 - 291: Zona D1 "Produttiva industriale - artigianale - direzionale - commerciale esistente", in parte destinata alla "viabilità esistente e di progetto e relative fasce di rispetto - viabilità storica e panoramica extraurbana";</p> <p>_ Map. 156: Zona D1 "Produttiva industriale - artigianale - direzionale - commerciale esistente";</p> <p>_ Mapp. 266 - 290: Zona D1 "Produttiva industriale - artigianale - direzionale - commerciale esistente", in parte destinata alla "viabilità esistente e di progetto e relative fasce di rispetto - viabilità storica e panoramica extraurbana" ed in parte interessata da "fasce di protezione e/o rispetto fluviale";</p> <p>_ Map. 272: parte Zona D1 "Produttiva industriale - artigianale - direzionale - commerciale esistente" e parte Zona per attrezzature urbano territoriali - F3 attrezzature finalizzate all'Idrovia Ferrarese, in parte interessata da "Fasce di protezione e/o rispetto fluviale".</p>
Norme tecniche di attuazione	del P.R.G. vigente: art. 32, art. 37, art. 43, art. 67, art. 39.
<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	Piano Urbanistico Generale – PUG
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 58 del 15/12/2023
Zona omogenea:	<p>_ Map. 117: Zona RES Sottozona RES.3 "Frangia rururbana";</p> <p>_ Map. 134: Zona PROD Sottozona PROD 2 "Zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali nel territorio urbanizzato dismessi". Fascia di rispetto dei cimiteri. Edificio e complesso edilizio di pregio storico-culturale e testimoniale.</p> <p>_ Map. 156: Zona PROD Sottozona PROD 2 "Zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali nel territorio urbanizzato dismessi". In parte Fascia di rispetto dei cimiteri.</p> <p>_ Mapp. 266 - 272 - 290: Zona PROD Sottozona PROD 2 "Zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali nel territorio urbanizzato dismessi". In parte Fascia di rispetto dei cimiteri.</p>

	_ Map. 291: Zona PROD Sottozona PROD 2 "Zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali nel territorio urbanizzato dismessi".
Norme adottate:	artt. 4.7, 4.9 e 4.12; artt. 4.14, 4.15, 4.16 e 4.18; art. 2.14; Titolo III.
<b>Vincoli</b>	Tutti i mappali sono interessati dal Vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 02/01/2004, art. 142 "Aree tutelate per legge" co. 1 - lett. c.), riferito al Fiume Po di Volano.
Immobile soggetto a convenzione:	sì
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi della convenzione:	Atto di Rep. n. 2754 in data 24/06/2003, trascritto a Ferrara in data 23/07/2003 ai nn. 14989/9493.
Norme derivanti:	Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Ditta SFIR - Soc. Fondiaria Industriale Romagnola Spa, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 06/08/2002; rinnovo e approvazione variante con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 30/03/2004 (ex Comune di Migliaro).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Note:	I dati sopra riportati, inerenti il PRG ed il PUG, sono stati desunti dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 1/2024 dell'11/01/2024 (prodotto in copia in allegato).

Data  
13/01/2024

L'Esperto alla stima  
**Geometra Daniela Goldoni**