

# Tribunale di Ferrara

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **155/2022** riunita alla N° Gen. Rep. **155/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25-09-2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa COCCA MARIANNA**

Custode Giudiziario: **Dott. Pietro Mazzilli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1**  
**-Aggiornato-**

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



Beni in **Copparo (FE)**  
Frazione **Gradizza**  
**Via Provinciale Formignana n° 53/A**

## LOTTO 1

**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**

Si evidenzia che ai danti causa del [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per successione: nell'atto di acquisto e nei Certificati Notarili agli atti delle procedure riunite non sono menzionate le accettazioni tacite od esplicite della eredità. Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare si sono reperite le accettazioni delle eredità menzionate al capitolo 6. *Attuali e Precedenti Proprietari.*

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione con posto auto, corte esclusiva ed area scoperta pertinenziale, sita in Comune di Copparo (FE), frazione Gradizza, Via Provinciale Formignana n° 53/A**

#### **Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile: libero.

Note: Nell'atto di acquisto in data 25/07/2000, il [REDACTED] aveva dichiarato di essere libero da vincoli matrimoniali.

A seguito della richiesta in aggiornamento, effettuata al Comune di Copparo, l'Ufficiale dello Stato Civile in data 13/08/2024 ha rilasciato l'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio Anno 1978 Parte: II Serie: A Atto n. 59 Ufficio dello Stato Civile 1, dal quale risulta che il 03/12/1978 contrassero matrimonio [REDACTED]. Annotazioni: Con Sentenza del Tribunale di Ferrara n. 313/97 in data 19/03/1997, passata in giudicato il 01/07/1997, trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Copparo in data 12/09/1998 p. 2 s. C n. 16, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui all'atto controscritto.

#### **Identificato al Catasto Terreni**

Comune Copparo, foglio 106, particella 272, qualità Ente Urbano, superficie 542 mq. Annotazione di immobile: comprende il fg. 106 n. 274. Partita speciale 1.

Derivante da: Frazionamento e Tipo Mappale del 04/04/2011 Pratica n. FE0056363 presentato il 01/04/2011.

Note: Area a sedime del fabbricato e corte.

#### **Identificato al Catasto Terreni**

Comune Copparo, foglio 106, particella 271, qualità Ente Urbano, superficie 12 mq. Annotazione di immobile: comprende il fg. 106 n. 273. Partita speciale 1.

Derivante da: Frazionamento e Tipo Mappale del 04/04/2011 Pratica n. FE0056363 presentato il 01/04/2011.

Note: Area scoperta pertinenziale.



**Identificato al Catasto Fabbricati**

Intestazione: [REDACTED],  
proprietà per 1000/1000, Comune Copparo, foglio 106, particella 272, subalterno 1, planimetria Prot. n. FE0063237 del 14/04/2011, indirizzo Via Provinciale Formignana n° 53/A, piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 129 mq., totale escluse aree scoperte 127 mq., rendita € 650,74.

Derivante da: Demolizione totale del 14/04/2011 Pratica n. FE0063233 (n. 9498.1/2011).  
Variazione del 14/04/2011 Pratica n. FE0063237 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 9499.1/2011).  
Variazione toponomastica del 02/11/2015 Pratica n. FE0129130 derivante da aggiornamento ANSC (n. 76061.1/2015).

Note: Abitazione.

**Identificato al Catasto Fabbricati**

Intestazione: [REDACTED],  
proprietà per 1000/1000, Comune Copparo, foglio 106, particella 272, subalterno 2, planimetria Prot. n. FE0063237 del 14/04/2011, indirizzo Via Provinciale Formignana n° 53/A, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq., superficie catastale totale 13 mq., rendita € 46,33.

Derivante da: Demolizione totale del 14/04/2011 Pratica n. FE0063233 (n. 9498.1/2011).  
Variazione del 14/04/2011 Pratica n. FE0063237 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 9499.1/2011).  
Variazione toponomastica del 02/11/2015 Pratica n. FE0129131 derivante da aggiornamento ANSC (n. 76062.1/2015).

Note: Posto auto scoperto.

**Identificato al Catasto Fabbricati**

Comune Copparo, foglio 106, particella 272, subalterno 3, Elaborato Planimetrico Prot. n. FE0063237 del 14/04/2011, indirizzo Via Provinciale Formignana n° 53/A, piano T. Partita speciale A.

Derivante da: Demolizione totale del 14/04/2011 Pratica n. FE0063233 (n. 9498.1/2011).  
Variazione del 14/04/2011 Pratica n. FE0063237 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 9499.1/2011).  
Variazione toponomastica del 02/11/2015 Pratica n. FE0129132 derivante da aggiornamento ANSC (n. 76063.1/2015).

Note: Bene comune non censibile - Corte comune ai Sub 1 e 2.

**Identificato al Catasto Fabbricati**

Intestazione: [REDACTED],  
proprietà per 1000/1000, Comune Copparo, foglio 106, particella 271, Elaborato Planimetrico Prot. n. FE0063237 del 14/04/2011, indirizzo Via Provinciale Formignana, piano T, categoria F/1, consistenza 12 mq.

Derivante da: Demolizione totale del 14/04/2011 Pratica n. FE0063233 (n. 9498.1/2011).  
Variazione del 14/04/2011 Pratica n. FE0063237 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 9499.1/2011).  
Variazione toponomastica del 02/11/2015 Pratica n. FE0129129 derivante da aggiornamento ANSC (n. 76060.1/2015).

Note: Area urbana.

Confini degli immobili in un solo corpo: ragioni dei Mapp. 127, 93, 132, 773, 241,90, ovvero.

I dati sopra riportati derivano dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali nel mese di Settembre 2024.



### Conformità catastale

– Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Al C.T. la mappa non è esattamente corrispondente allo stato dei luoghi in quanto non risulta rappresentato il portico annesso all'abitazione, insistente sulla corte. - Al C.F. nell'Elaborato Planimetrico e nella planimetria dell'abitazione non è raffigurato il portico, inoltre nella scheda catastale vi sono imprecisioni di rappresentazione grafica riguardanti il bagno al p.p. e nella indicazione delle altezze interne. Si fa presente che nella corte insiste un manufatto in struttura precaria non presente agli atti catastali.

– Regolarizzabili mediante: - Al C.T. si prevede la redazione di Tipo Mappale con pratica Pregeo per l'aggiornamento della mappa. - Al C.F. necessita pratica Docfa in variazione con relativa planimetria dell'abitazione per l'inserimento del portico e delle ulteriori rettifiche; oltre all'aggiornamento dell'Elaborato Planimetrico.

Per quanto concerne il manufatto insistente sulla corte, essendo in struttura precaria, se ne prevede la rimozione.

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

Spese minime: € 2.000,00.

I costi minimi presunti e puramente indicativi delle spese tecniche inerenti la regolarizzazione catastale dell'immobile e dei relativi diritti, sono stati quantificati forfettariamente, al netto degli accessori di legge e si riportano nella valorizzazione del bene. I costi della rimozione non sono quantificabili in questa sede. 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.

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)

Edificio di civile abitazione, unifamiliare, libero da terra a cielo e su tutti i lati, disposto ai piani terra e primo, con posto auto scoperto insistente sulla corte esclusiva. Nell'area cortiliva vi è un manufatto in struttura precaria. L'area scoperta pertinenziale (area urbana) risulta ubicata all'esterno della corte recintata. Parte delle recinzioni appaiono non esattamente corrispondenti alle linee di confine catastali.

L'immobile è posto all'interno della Via Provinciale Formignana e vi si accede tramite stradello privato e corti private pertinentziali ad altri edifici. Sussiste il diritto di passaggio sullo stradello che dalla via pubblica porta ai fabbricati, di cui alle servitù costituite con atto Notaio Giatti Rep. n. 9504/5401 del 31/05/1953, menzionato al successivo capitolo 6. *Attuali e Precedenti Proprietari.*

Il bene viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Caratteristiche zona: periferica, normale.

Area urbanistica: rurale, a traffico scorrevole, con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Principali collegamenti pubblici: Linea bus, Via Provinciale Formignana.

## 3. STATO DI POSSESSO

Occupato senza alcun titolo da [REDACTED]



Note: \_ A seguito della richiesta in aggiornamento presentata al Comune di Copparo, come risulta dall'elenco trasmesso dall'Ufficiale d'Anagrafe in data 13/08/2024, nell'immobile risultano residenti: - [REDACTED], data inizio residenza 16/06/1978; - [REDACTED]

\_ Dall'accesso agli atti compiuto in data 27/04/2023 ed in aggiornamento alla data del 06/09/2024, presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione e preliminari di vendita inerenti l'immobile in oggetto, le ricerche compiute dal personale del preposto ufficio hanno dato esito negativo.

#### 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 conosciute.

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 volontaria, a favore della [REDACTED], con sede in Siena (SI), c.f. 00884060526; contro [REDACTED]; derivante da atto notarile pubblico, concessione a garanzia di mutuo, a rogito del Notaio Felice Trevisani in Copparo (FE) in data 16/07/2009 ai nn. 66275/11930; iscritta a Ferrara in data 17/07/2009 ai nn. 13542/2702.

Importo ipoteca: € 270.000,00. Importo capitale: € 135.000,00.

Note: Durata 10 anni. Colpisce gli immobili all'epoca identificati al C.F. con i Mapp. 93 Sub 12 - 125 Sub 2 - 129 (graffati), Map. 91 ed al C.T. con il Map. 141 e Map. 129, grava inoltre gli immobili di cui al Lotto 2 della presente procedura, oltre ad altro bene ed altro soggetto. Debitore non datore di ipoteca [REDACTED].

- Ipoteca volontaria, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED] derivante da atto notarile pubblico, concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Notaio Felice Trevisani in Copparo (FE) in data 15/10/2009 ai nn. 66341/11990; iscritta a Ferrara in data 20/10/2009 ai nn. 19697/4097.

Importo ipoteca: € 140.000,00. Importo capitale: € 70.000,00.

Note: Durata 15 anni. Colpisce gli immobili all'epoca identificati al C.F. con i Mapp. 93 Sub 12 - 125 Sub 2 - 129 (graffati), Map. 91 ed al C.T. con il Map. 141 e Map. 129, grava inoltre gli immobili di cui al Lotto 2 della presente procedura, oltre ad altro bene ed altro soggetto.



- Ipoteca giudiziale, a favore di [REDACTED]; derivante da atto giudiziario, decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Ferrara, con sede in Ferrara (FE) in data 06/04/2017 al n. 495/2017; iscritta a Ferrara in data 08/02/2018 ai nn. 2072/256.  
Importo ipoteca: € 10.000,00. Importo capitale: € 3.200,21.  
Note: Grava sul Map. 272 Sub 1 e su altro immobile.

- Ipoteca giudiziale, a favore di [REDACTED]; derivante da atto giudiziario, decreto ingiuntivo, Tribunale di Ferrara, con sede in Ferrara (FE) in data 24/12/2015 al n. 1616/2015; iscritta a Ferrara in data 13/06/2018 ai nn. 9642/1403.  
Importo ipoteca: € 20.000,00. Importo capitale: € 9.471,73.  
Note: Colpisce gli immobili in oggetto. Nella Nota di Iscrizione non è identificata tra gli immobili la corte pertinenziale di proprietà esclusiva Map. 272 Sub 3.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento, a favore di [REDACTED]; derivante da atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili, Ufficio Giudiziario del Tribunale di Ferrara, con sede in Ferrara (FE), in data 15/07/2019 al n. 2334, trascritto a Ferrara in data 29/07/2019 ai nn. 13133/9494.  
Note: Grava sugli immobili in oggetto, sugli immobili di cui al Lotto 2 della presente procedura e su altro bene ed altro soggetto. Nella Nota di Trascrizione non è identificata tra gli immobili la corte pertinenziale di proprietà esclusiva Map. 272 Sub 3.

- Pignoramento, a favore di [REDACTED]; derivante da atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili, Ufficio Giudiziario del Tribunale di Ferrara, con sede in Ferrara (FE), in data 28/09/2022 al n. 2802, trascritto a Ferrara in data 18/10/2022 ai nn. 19973/14754.  
Note: Grava sugli immobili in oggetto e sui beni di cui al Lotto 2 della presente procedura. Si precisa che nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione tra gli immobili non è identificata la corte pertinenziale di proprietà esclusiva Map. 272 Sub 3.

- Pignoramento, a favore di [REDACTED]; derivante da atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili, Ufficio Giudiziario del Tribunale di Ferrara, con sede in Ferrara (FE), in data 30/11/2023 al n. 3370, trascritto a Ferrara in data 05/12/2023 ai nn. 22248/16944.  
Note: Grava sul Map. 272 Sub 3 e su bene di cui al Lotto 2 della presente procedura.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: non conosciute.

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

I dati sopra riportati sono stati desunti dai Certificati Notarili agli atti della procedura n. 155/2022 riunita alla n. 155/2023. Dalle Ispezioni Ipotecarie per dati anagrafici effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in aggiornamento dal 19/10/2022 al 21/04/2023 e dal 21/04/2023 al 02/09/2024, non sono state reperite ulteriori formalità.



#### 4.3 Misure Penali

Non conosciute.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese di gestione condominiale: l'immobile non fa parte di un condominio.
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: nella pratica edilizia P.E. n. 1325/2008 e successiva variante P.E. n. 6023/2009 è dichiarato il rispetto della normativa sul superamento delle barriere architettoniche secondo il progetto presentato.
- Particolari vincoli: non conosciuti.
- Attestazione Prestazione Energetica: non presente  
Indice di prestazione energetica: non conosciuto.
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. n. 42/2004: non conosciuti.
- Avvertenze ulteriori: Si segnala che la verifica dei confini della 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.

I costi della certificazione energetica, nonché ogni eventuale verifica, adeguamento funzionale e messa a norma degli impianti tecnologici, saranno tutti, nessuno escluso, 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]

[REDACTED], per la piena proprietà, **proprietario da ante ventennio ad oggi**, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Felice Trevisani di Copparo (FE), in data 25/07/2000, ai nn. 54229/7355; registrato a Ferrara, in data 03/08/2000, al n. 3310 Serie 1V; trascritto a Ferrara, in data 03/08/2000, ai nn. 14394/9287.

Note: \_ Acquisto da:

[REDACTED]

\_ Gli immobili, all'epoca di diversa consistenza, erano identificati all'ora NCEU con i Mapp. 93 Sub 12 (già Map. 93 Sub 9), 125 Sub 2, 91, 129 ed al NCT con i Mapp. 141 e 129.

\_ Gli immobili erano pervenuti ai venditori per successione legittima a [REDACTED], deceduto in data 22/03/1997, Denuncia di Successione registrata a Ferrara il 22/12/1997 al n. 88 Vol. 1053, trascritta a Ferrara il 12/02/2000 al Part. n. 1651.

\_ Gli immobili sono stati compravenduti con ogni loro diritto, azione e ragione, adiacenze, aderenze e pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive se e come esistenti e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano ed in particolare con le servitù tutte ed i patti di cui all'atto Notaio Agostino Giatti del 31/05/1953 Rep. n. 9504/5401, registrato il 16/06/1953 al n. 3107 Vol. 243, trascritto a Ferrara il 25/06/1953 al n. 3370.



I dati sopra riportati sono stati desunti dai Certificati Notarili agli atti della procedura n. 155/2022 riunita alla n. 155/2023 e dalla consultazione del titolo di acquisto. Si evidenzia che ai danti causa del [REDACTED] l'immobile era pervenuto per successione; nell'atto di acquisto e nei Certificati Notarili agli atti della procedura non sono menzionate le accettazioni tacite od esplicite della eredità.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, a nome dei soggetti venditori (sopra generalizzati), si sono reperite le seguenti formalità:

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario, trascritta a Ferrara il 26/11/1997 ai nn. 16071/11308, a favore di [REDACTED].
- Accettazione tacita di eredità, trascritta a Ferrara il 26/11/2019 ai nn. 20184/14621, a favore di tutti i soggetti venditori, contro [REDACTED] (sopra generalizzato). E' stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] in dipendenza dell'atto di compravendita summenzionato.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Ad esito della presentazione all'Unione dei Comuni Terre e Fiumi della Richiesta di Accesso al Fascicolo Edilizio Digitale relativo all'immobile in oggetto, a seguito della ricerca eseguita negli archivi da parte del SUEI, è stato fornito riscontro in data 11/07/2023, mediante trasmissione delle pratiche edilizie reperite indicate nel sotto riportato elenco. Da informazioni assunte dal personale del Servizio preposto, dalla verifica effettuata negli archivi informatizzati, in aggiornamento dal 01/01/2022 a tutto il 08/08/2024, non risultano ulteriori pratiche.

### **Numero pratica: 28/M - 1985**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un locale uso bagno-w.c. in adiacenza alla porzione di fabbricato di abitazione.

Presentazione in data 08/06/1985 al n. di prot. 28/M/UT- 6966/gen.

La pratica non è mai stata rilasciata.

Note: Con riferimento alla domanda succitata, la Commissione Comunale Edilizia ha rinviato l'esame del progetto presentato.

### **Numero pratica: 17/M - 1986 e successive varianti.**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di modifiche interne e di prospetto porzione di fabbricato uso abitazione, per ricavo di un bagno w.c. al primo piano.

Presentazione in data 04/02/1986 al n. di prot. 1555 - 17/M

Rilascio in data 19/03/1986 al n. di prot. 1555-Gen. / 17-M/UT.

### **Numero pratica: 29/M - 1986**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di costruzione di opere fognarie a servizio della casa da modificare per ricavare un bagno w.c., di cui alla concessione edilizia n. 17-M/UT del 19/03/1986.

Presentazione in data 04/02/1986 al n. di prot. 6967 - 29/M/85

Rilascio in data 19/03/1986 al n. di prot. 6967 gen. / 29-M/85 UT.

### **Numero pratica: 12/M - 1991 e successiva variante.**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia - Nuova Concessione

Per lavori: di completamento delle opere già assentite con C.E. n. 17-M/UT in data 19/03/1986, scaduta di validità in data 24/03/1989.

Presentazione in data 19/02/1991 al n. di prot. 2709 - 12/M

Rilascio in data 29/03/1991 al n. di prot. G. 2709 - n. 12-M/UT.



**Numero pratica: 37/M - 1991**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 37-M/UT

Per lavori: di variante in corso d'opera alla concessione n. 17-M/UT del 19/03/1986 e successiva nuova concessione n. 12-M/UT del 29/03/1991.

Presentazione in data 19/04/1991 al n. di prot. 6367 / 37-M

Rilascio in data 26/07/1991 al n. di prot. G. 6367

Abitabilità/agibilità in data 27/03/1993 al n. di prot. Gen. 2591 Autorizz. n. 26/93.

Note: I lavori sono iniziati il 01/04/1986 e sono stati ultimati il 09/02/1993.

**Numero pratica: 36109 - 2006**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Valutazione Preventiva

Per lavori: di ristrutturazione con cambio d'uso in abitazione, accorpamento di parte dei volumi esistenti e concessione di nuova superficie una tantum.

Presentazione in data 05/12/2006 al n. di prot. 36109/575

Rilascio in data 02/02/2007 al n. di prot. 3005.6.3.

Note: Valutazione negativa.

**Numero pratica: 1325 - 2008 e successiva variante.**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 11/08

Per lavori: di costruzione abitazione previa demolizione di magazzino e abitazione esistenti.

Presentazione in data 17/01/2008 al n. di prot. 1325/11

Rilascio in data 04/06/2008 al n. di prot. 1325 Pratica n. 2008/11.

**Numero pratica: 1326 - 2008**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione n. 12/08 allo Scarico superficiale del refluo domestico in subirrigazione per il fabbricato residenziale da costruire, di cui al permesso n. 11/08 del 04/06/2008.

Presentazione in data 17/01/2008 al n. di prot. 1326/12

Rilascio in data 04/06/2008 al n. di prot. 1326 Pratica n. 2008/12.

**Numero pratica: 6023 - 2009**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 73/09

Per lavori: di variante al permesso di costruire n. 11/08 del 04/06/2008.

Presentazione in data 13/03/2009 al n. di prot. 6023/73

Rilascio in data 24/06/2009 al n. di prot. 6023 Pratica n. 2009/73

Abitabilità/agibilità in data 14/11/2011 al n. di prot. 19745.

Note: Conformità Edilizia e Agibilità da intendersi attestata secondo quanto dichiarato dal Professionista nella Scheda Tecnica Descrittiva- Parte II, ai sensi dell'art. 22, co. 6, L.R. n. 31/2002.

## 7.1 Conformità edilizia

- Relativamente all'immobile in oggetto, ad uso civile abitazione, dal raffronto tra lo stato legittimato dai titoli edilizi degli anni 2008-2009 (conclusi nell'anno 2011) e lo stato dei luoghi, risultano quali opere non eseguite le pareti di confine in aderenza all'edificio posto ad ovest, inoltre sono state riscontrate le seguenti irregolarità, da valutare anche in considerazione di quanto stabilito dall'art. 34-bis Tolleranze costruttive del D.P.R. n. 380/2001.

\_ Difformità esecutive rispetto al progetto, verosimilmente realizzate durante il corso dei lavori: modeste differenze dimensionali e dell'altezza interna del piano terra, minime modifiche interne, modesto ampliamento dei due balconi, canna fumaria esterna in muratura, risulta realizzato un contrafforte in aderenza all'edificio posto ad ovest.

\_ Difformità rispetto al progetto, probabilmente realizzate in epoca successiva, in assenza di titolo edilizio: portico, pensilina sovrastante la porta d'ingresso, recinzioni, canna fumaria esterna (in acciaio) di un preesistente caminetto (nel portico) rimosso, modesto manufatto in struttura precaria ubicato nella porzione di corte posta ad ovest.



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

\_ Per la canna fumaria del preesistente caminetto ed il manufatto in struttura precaria si prevede la rimozione.

\_ Le irregolarità riscontrate nell'immobile, riguardanti le differenze dimensionali e dell'altezza interna, oltre alle minime modifiche interne, verosimilmente rientrano nelle Tolleranze costruttive, quali interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, ovvero durante i lavori per l'esecuzione dei titoli abilitativi edilizi, disciplinate dall'art. 34-bis, co. 1-bis e co. 2-bis, D.P.R. n. 380/2001 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.

Le irregolarità rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis, D.P.R. n. 380/2001, pur non costituendo violazioni edilizie, devono essere dichiarate secondo quanto stabilito al co. 3 del predetto art. 34-bis.

\_ Oltre alle irregolarità che possono rientrare nelle predette tolleranze e che non costituendo violazione edilizia non necessitano di sanatoria, le parziali difformità rilevate rispetto al progetto, presumibilmente realizzate anch'esse durante il corso dei lavori, inerenti il modesto ampliamento dei balconi, la canna fumaria in muratura e la realizzazione del contrafforte, verosimilmente possono essere regolarizzate secondo quanto disciplinato dall'Art. 36-bis Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali, D.P.R. n. 380/2001. Il titolo edilizio a sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo determinato in base a quanto stabilito nel predetto art. 36-bis, co. 5, e comunque in misura non inferiore ad € 516,00.

La richiesta/presentazione 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.

Le tolleranze esecutive, di cui all'art. 34-bis, D.P.R. n. 380/2001, devono essere dichiarate nel titolo a sanatoria come stabilito al co. 3 del predetto articolo.

Il tutto fatti salvi i diritti dei terzi.

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

\_ Per quanto concerne le ulteriori difformità riscontrate, probabilmente realizzate in epoca successiva, in assenza di titolo edilizio, quali portico, pensilina sovrastante la porta d'ingresso e recinzioni, non si è in grado in queste sede di esprimersi circa la possibilità di regolarizzazione (con la corresponsione della relativa oblazione) o meno delle stesse in quanto, in funzione delle recentissime modifiche al TUE, necessita un approfondito studio progettuale e normativo dettagliato che esula dal presente incarico. Nel merito si precisa che il Responsabile del Settore Governo e Qualità del Territorio della Regione Emilia-Romagna in data 06/08/2024 ha emanato un documento preliminare illustrativo degli effetti del D.L. n. 69/2024 convertito con modificazioni dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105 sulla legislazione edilizia, dove risulta la necessità di una circolare illustrativa delle principali modifiche alla legislazione regionale in materia edilizia derivanti dal succitato provvedimento statale. E' stato quindi elaborato il primo documento di orientamento, cui seguirà la predisposizione di una circolare regionale, ad oggi non ancora emanata/divulgata che potrebbe incidere anche su quanto ipotizzato ai punti che precedono circa le Tolleranze e l'Accertamento di conformità.

Per l'eventuale regolarizzazione del portico e della pensilina necessiterà l'Autorizzazione Sismica. Per il portico dovranno inoltre essere verificati i requisiti igienico-sanitari dei vani ad esso prospicienti eventualmente da adeguare. Potrebbe occorrere la Convenzione con la proprietà confinante in relazione alla distanza del portico dal confine.

E' sempre possibile la rimessa in pristino dello stato dei luoghi come legittimato.



Tutte le verifiche sopra descritte ed i relativi adempimenti ai fini della regolarizzazione/adeguamento /rimessa in pristino, delle opere abusive indicate, saranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Limitatamente a quanto è stato possibile accertare in questa sede, non essendo determinabile la quantificazione dell'oblazione e dei diritti, si riportano le spese minime presunte e puramente indicative per l'ipotesi di regolarizzazione di parte delle difformità riscontrate nell'immobile, come in precedenza descritte, tenuto conto dell'oblazione minima di legge sopra indicata e delle spese tecniche che vengono quantificate forfettariamente, al netto degli accessori di legge e riportate nella valorizzazione del bene.

Spese minime: € 5.000,00.

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.

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 rimozioni, ed ulteriori adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia del bene, oltre a tutto quanto non determinabile in questa sede.

Si precisa che tutte le verifiche e gli adempimenti inerenti l'eventuale regolarizzazione/adeguamento /ripristino delle irregolarità riscontrate nell'immobile ed i relativi costi, oltre alle spese minime sopra indicate, non precisamente computabili in questa sede, saranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Si evidenzia che nell'incertezza della sanabilità di una parte delle difformità riscontrate, di tale condizione si tiene conto nella valutazione dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Inerentemente alla regolarizzazione del bene ed al relativo regime sanzionatorio, oltre a tutto quanto sopra illustrato, 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. Beatrice Marangon, Tecnico istruttore SUE dell'Unione dei Comuni Terre e Fiumi, nelle date del 10-16/09/2024, sulla base delle normative vigenti in materia, il tutto fatte salve diverse e/o più aggiornate interpretazioni da parte degli uffici preposti.

## 7.2 Inquadramento urbanistico

Strumento urbanistico Approvato:	_ PUG - Piano Urbanistico Generale _ Zonizzazione Acustica Var. 2018
In forza della delibera:	_ PUG di Consiglio Unione n. 9 del 30/03/2023 efficace dal 24/05/2023. _ Classificazione Acustica Strategica Variante n. 1 di Consiglio Unione n. 23 del 06/06/2018



<p>Zona omogenea:</p>	<p>_ PUG: Territorio rurale, Zona di rispetto accumulo letami-allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas (in parte), Area iscritta nel Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po", Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radio-televisivi, Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli, Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1, Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2. Vincoli: Bassa potenzialità archeologica, U.P. delle Masserie.</p> <p>_ Zonizzazione Acustica Var. 2018: Classe III.</p>
<p>Norme tecniche di attuazione:</p>	<p>_ Disciplina Urbanistica PUG, in particolare art. 2.20, art. 4.5, art. 5.8, Titolo IV, art. 8.</p> <p>_ NTA Classificazione Acustica Strategica, in particolare art. 3.</p>
<p>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</p>	<p>no</p>
<p>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</p>	<p>no</p>
<p>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</p>	<p>no</p>
<p>Note:</p>	<p>I dati sopra riportati sono stati desunti dalle schede di Destinazione Urbanistica derivanti dalla consultazione degli strumenti urbanistici tramite il WebSit dell'Unione dei Comuni Terre e Fiumi alla data del 02/09/2024.</p> <p>Valgono le prescrizioni delle norme statali e regionali vigenti in materia, quelle del Regolamento locale d'igiene, delle norme dello strumento urbanistico sopra richiamato e del Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 18 del 02/05/2023, depositati agli atti dell'Unione Terre e Fiumi.</p> <p>_ Con deliberazione di Consiglio Unione n. 56 del 28/12/2023 è stata Adottata la proposta di Piano Inter-Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) dell'Unione Terre e Fiumi, che adegua la classificazione acustica comunale vigente, allegata al PSC e al RUE, al Piano Urbanistico Generale (PUG).</p>



Descrizione: **Abitazione con posto auto, corte esclusiva ed area scoperta pertinenziale**  
di cui al punto A

- L'edificio ha la struttura in muratura, esternamente intonacata e tinteggiata, con cornice in laterizio e zoccolo perimetrale in gres; i solai ed il tetto a falde sono in latero cemento, con sovrastante manto di copertura in tegole; le lattonerie sono in rame; la pensilina sovrastante la porta d'ingresso è in legno con sovrastante guaina impermeabilizzante; il portico ha le colonne in muratura a faccia a vista, la copertura a falda è in legno con sovrastante guaina impermeabilizzante, la pavimentazione è in gres come il marciapiede perimetrale all'edificio.

L'abitazione internamente ha le pareti in muratura, intonacate e tinteggiate come i soffitti, in parte rivestite in piastrelle di ceramica nella zona cottura della cucina e nei bagni; i pavimenti sono in monocottura/gres ed in ceramica; i battiscopa sono in monocottura/gres; le finestre e le portefinestre hanno i telai in legno con vetrocamera e scuri esterni in legno; le soglie ed i bancali sono in marmo; le porte interne sono in legno tamburato, nel vano letto singolo manca l'infisso; la scala di collegamento tra il p.t. ed il p.p. è rivestita in marmo ed ha la ringhiera in ferro. I balconi hanno il pavimento in gres e le ringhiere in ferro. Vi è una botola per l'accesso al sottotetto ispezionabile. Il bagno finestrato al p.t. è accessoriato di lavabo, vaso, bidet e vi è l'attacco della lavatrice; il bagno finestrato al p.p. è dotato di lavabo, bidet, vaso e box doccia. Gli impianti sono eseguiti sottotraccia. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda autonomo è costituito da una caldaia alimentata a gas metano, i termosifoni sono in acciaio e vi sono termoarredo nei bagni. Sul tetto vi è un pannello solare. L'immobile è dotato di impianto antintrusione. Vi è l'illuminazione esterna. Non sono state esibite, nè reperite le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti ai sensi di legge.

Stato di manutenzione generale: necessitano interventi di manutenzione ordinaria.

- Il posto auto scoperto, ubicato nella corte, non è contrassegnato.
- L'area cortiliva per la maggiore estensione è sistemata a verde e piantumata, in parte è pavimentata in masselli autobloccanti ed in parte in cemento, il corsello di accesso pedonale è pavimentato; l'area è interamente recintata, la recinzione sul fronte principale è in muratura intonacata e le colonne sono in muratura a faccia vista, con sovrastanti copertine in cemento; i cancelli sono in ferro, quello carrabile è dotato di meccanismo di apertura automatizzato; le restanti recinzioni sono in rete metallica e paletti in ferro; vi è una recinzione interna in rete metallica e paletti di cemento; è inoltre presente un manufatto in struttura precaria, di modeste dimensioni, adibito a box per cani.
- L'area scoperta pertinenziale esterna, pavimentata in cemento, è delimitata in parte dalla recinzione in muratura della corte ed in parte da altro edificio.

L'abitazione è così composta: al p.t. soggiorno, cucina, disimpegno, bagno finestrato e ripostiglio sottoscala, oltre al portico; al p.p. disimpegno, un vano letto matrimoniale, un vano letto singolo, ripostiglio, bagno finestrato e due balconi. Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 176,00.

Il posto auto scoperto ha una superficie catastale di mq. 13,00.

La corte ha una superficie complessiva di circa mq. 404,00.

L'area scoperta pertinenziale esterna ha una superficie di mq. 12,00.

Si precisa che nel calcolo della consistenza non si tiene conto del manufatto precario insistente nella corte in quanto ne è prevista la rimozione ai fini della conformità catastale ed edilizia dell'immobile.

L'abitazione è posta ai piani terra e primo, il posto auto è al piano terra.

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi, di cui fuori terra n. 2.

L'edificio è stato ultimato nell'anno 2011 per quanto concerne il corpo principale dell'abitazione; in epoca successiva, non precisamente definita, è stato realizzato il portico.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.
Abitazione	Sup. reale lorda	127,00
Balconi	Sup. reale lorda	6,00
Portico	Sup. reale lorda	43,00
Posto auto	Sup. reale lorda	13,00
		<b>189,00</b>

### Accessori

Corte esclusiva	Sviluppa una superficie di circa mq. 404,00
Area scoperta pertinenziale	Sviluppa una superficie catastale di mq. 12,00

## 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 alla corte.

- Valutate le caratteristiche dei beni in oggetto, tenuto conto che trattasi di un'abitazione con posto auto scoperto, corte esclusiva ed area scoperta pertinenziale, si ritiene economicamente conveniente ed opportuna l'alienazione in un solo lotto.

- Nella presente stima si considerano le spese minime occorrenti alla regolarizzazione catastale ed edilizia dell'immobile, riportate al successivo punto 8.4, inoltre si tiene conto che sono previsti interventi di rimozione ai fini della conformità edilizia.

Si puntualizza che le suddette spese, tutti gli ulteriori adempimenti e costi inerenti la regolarizzazione del bene e gli eventuali adeguamenti o ripristini, come descritti nei relativi capitoli, non precisamente computabili in questa sede, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Si evidenzia che nell'incertezza della sanabilità di una parte delle difformità riscontrate e degli eventuali adeguamenti o ripristini dei luoghi come legittimati, di tale condizione si tiene conto nella valutazione dell'immobile.

Il tutto come precisato nei relativi capitoli.

- Ai fini della valutazione l'immobile si considera libero.

- Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione, della tipologia, delle caratteristiche e della consistenza del bene nel suo 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, si procede alla stima a corpo.



**8.2 Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare FIAIP ed esperienza personale.

**8.3 Valutazione corpo**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione con posto auto, corte esclusiva ed area scoperta pertinenziale	€ 110.000,00	€ 110.000,00

**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% )

€ - 16.500,00

Spese minime di regolarizzazione catastale ed edilizia

€ - 7.000,00

Arrotondamento

€ - 500,00

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

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

**€ 86.000,00**

Data generazione  
17/09/2024

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

