

---

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **277/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: [REDACTED]

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

Custode Giudiziario: **Avv. Sabrina Guelfi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
**Lotto 003**  
**Lotto 004**  
**Lotto 005**  
**Lotto 006**

**Esperto alla stima:** geometra Michele Cervellati  
**Codice fiscale:** CRVMHL65E03A944M  
**Studio in:** Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara  
**Telefono:** 0532 761412  
**Fax:** 0532 711612  
**Email:** info@studiocervellati.com







Importo ipoteca € [REDACTED],  
Importo capitale € [REDACTED],  
Derivante da Atto giudiziario Tribunale Civile di Ferrara in data 11/04/2016 ai nn. rep. 427;  
Iscritta a Ferrara in data 03/05/2016 ai nn. reg. part. 1045 ed al reg. gen. 6905.  
La sopra citata ipoteca colpisce i beni per la quota di 8/18 della piena proprietà.

**Ipoteca giudiziale** a favore di [REDACTED] A. contro [REDACTED],  
Derivante da Decreto ingiuntivo;  
Importo ipoteca €. [REDACTED]  
Importo capitale €. [REDACTED]  
Derivante da Atto giudiziario Tribunale Civile di Ferrara in data 04/04/2016 ai nn. rep. 412/1;  
Iscritta a Ferrara in data 03/05/2016 ai nn. reg. part. 1044 ed al reg. gen. 6904.  
La sopra citata ipoteca colpisce i beni per la quota di 8/18 della piena proprietà.

**Ipoteca giudiziale** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED],  
Derivante da Decreto ingiuntivo;  
Importo ipoteca €. [REDACTED]  
Importo capitale €. [REDACTED]  
Derivante da Atto giudiziario Tribunale Civile di Ferrara in data 04/04/2016 ai nn. rep. 412;  
Iscritta a Ferrara in data 03/05/2016 ai nn. reg. part. 1043 ed al reg. gen. 6903.  
La sopra citata ipoteca colpisce i beni per la quota di 8/18 della piena proprietà.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED],  
Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto giudiziario Ufficio unico Ufficiali Giudiziari in data 12/10/2018 al n. rep 3714;  
Trascritto a Ferrara in data 07/11/2018 ai nn. reg. part. 12130 ed al reg. gen. 17935.  
Il sopra citato pignoramento colpisce i beni per la quota di 8/18 della piena proprietà.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

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

==.

#### 4.3 Misure Penali

==.

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

Spese di gestione condominiale: ==.  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ==.  
Millesimi di proprietà: ==.  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.  
Attestazione Prestazione Energetica: ==.  
Indice di prestazione energetica: ==.  
Note Indice di prestazione energetica: ==.



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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 8/18 della piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 8/18 della piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/18 della piena proprietà dal 20/12/2010 ad oggi (attuali proprietari) in forza di Denuncia di successione testamentaria in morte del Sig. M. [REDACTED] registrata a Ferrara in data 19/12/2011 al n. 3119 vol. 9990, trascritta a Ferrara in data 04/04/2016 al n. reg. part. 1180 reg. gen. 1727.

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte del Sig. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il 12/10/1952 per la quota di 2/18 della piena proprietà, M. [REDACTED] nata a [REDACTED] il 29/10/1956 per la quota di 2/18 della piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/18 della piena proprietà, Sig. [REDACTED] per la quota di 3/18 della piena proprietà, oltre a quota di 9/18 della piena proprietà già in suo possesso dal 16/12/2003 ad oggi (attuale proprietario) in forza di Denuncia di successione in morte del Sig. ra [REDACTED] registrata a Ferrara in data 21/06/2004 al n. 66 vol. 1203, trascritta a Ferrara in data 10/07/2006 al n. reg. part. 11198 reg. gen. 18334.

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte del Sig. ra [REDACTED], trascritta a Ferrara in data 22/06/2015 ai nn. reg. part. 6471 reg. gen. 9245, in cui non vengono riportati i beni oggetto di procedura.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà e Sig. ra [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà dal 06/09/1969 al 16/12/2003 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Feletti in data 06/09/1969 al n. rep. 10795 racc. 5479, trascritto a Ferrara in data 17/09/1969 al n. reg. part. 6476 reg. gen. 12438.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia Prot. 1799 del 18/09/1959.

Intestazione: Sig. M. [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia per costruzione di casa d'abitazione.

Domanda in data 27/08/1959 Prot. 1799

Rilascio in data 18/09/1959 al Prot. 1799.

Permesso di Abitabilità n. 2303/60 del 13/12/1960.

Intestazione: Sig. M. [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Abitabilità di cui a Autorizzazione Edilizia Prot. 1799 del 18/09/1959.

Rilascio in data 13/12/1960 al n. 2303/60.

Licenza di Costruzione Prot. 1507 del 27/08/1969.

Intestazione: Sig. M. [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di Costruzione per costruzione di immobile destinato ad attività economica da adibirsi ad uso falegnameria e mostra del mobile.

Domanda in data 23/07/1969 al Prot. 1507.

Rilascio in data 27/08/1969 al Prot. 1507.



Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità P.G. 1160 del 05/05/1971.

Intestazione: Sig. ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità di cui a Licenza di Costruzione Prot. 1507 del 27/08/1969.

Rilascio in data 05/05/1971 al P.G. 1160.

Autorizzazione Edilizia P.G. 5944 del 22/05/2000.

Intestazione: Sig. ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia per demolizione di fabbricati.

Domanda in data 24/03/2000 al Prot. 3447.

Rilascio in data 22/05/2000 al P.G. 5944.

Comunicazione inizio lavori del 04/10/2000 Prot. 010720.

### 7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non si sono trovate particolari difformità nell'impianto del fabbricato rispetto agli elaborati grafici risalenti al 1959.

Altresì, nella pratica edilizia dell'anno 2000 la sagoma del fabbricato viene indicata schematicamente così come è indicata schematicamente la scala che raggiunge piano primo.

Verosimilmente parrebbe che per quanto riguarda il profilo urbanistico edilizio l'immobile possa ritenersi conforme, anche se lo scrivente riterrebbe corretto predisporre una pratica per l'esatta identificazione della consistenza edilizia dell'immobile in parola da definire con gli uffici tecnici comunali al fine di ottenere una esatta e precisa certificazione dello stato dei luoghi rispetto allo strumento urbanistico vigente. Il tutto fatto salvo di ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali.

Per le verifiche di cui sopra ai sensi della vigente normativa e regolamenti edilizi, si possono ipotizzare circa €. 2.000,00 oltre iva ed acc. per e spese tecniche mentre non è possibile determinare gli eventuali oneri comunali.

Si si precisa comunque che ogni onere necessario alla regolarizzazione sarà ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario.

La valutazione dell'immobile in stima, espresso a corpo, è da intendersi comunque comprensiva di ogni incidenza di tali oneri che, nessuno escluso, saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	RUE Vigente, PSC vigente
---------------------------------	--------------------------

Note sulla conformità:==.

Descrizione: **Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano primo il tutto sito in Comune di Ro Ferrarese (ora Comune di Riva de Po), via Provinciale c.n. ██████████**

Quota ██████████ della piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano primo il tutto sito in Comune di Ro Ferrarese (ora Comune di Riva de Po), via Provinciale c.n. 43.

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura di laterizio con solai mediani e di copertura in latero-cemento. Il coperto è in tegole di laterizio. Le lattonerie sono in lamiera preverniciata. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato nel suo complesso è circondato da una corte in comune con i lotti 4) e 5).

#### Abitazione al piano primo.

L'abitazione al piano primo è composta da cucina, soggiorno, disimpegno, num. due camere da letto e da un bagno, oltre che da un balcone posto sul fronte strada del fabbricato.



Alla abitazione si accede tramite una scala e relativo pianerottolo al piano primo, in uso comune con l'adiacente immobile di cui al Lotto 5) (con carattere verosimilmente ultraventennale), con vetrina in telaio di alluminio a vetri al piano terra.

La porta di ingresso all'abitazione è in alluminio e vetrocamera con infisso sempre in alluminio e vetro sul lato esterno.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato mordenzato e con smalto trasparente.

Le finestre sono in parte telaio di legno e vetro con avvolgibili sul lato.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Il rivestimento della cucina è in piastrelle di ceramica.

I pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc e doccia).

Il riscaldamento è autonomo con termosifoni.

Per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria vi è una caldaia collocata nel sottostante magazzino al piano terra di cui al successivo lotto 4). Altresì i contatori delle utenze domestiche sono collocati sempre all'interno del magazzino al piano terra di cui al successivo lotto 4).

Saranno quindi a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri e gli incombeni per i necessari spostamenti delle utenze domestiche, della caldaia e di ogni altra dotazioni impiantistica a servizio dell'appartamento del piano primo di cui al presente lotto 3).

Si prevede pertanto che ogni dotazione impiantistica, nessuno esclusa, ivi compreso lo spostamento dei contatori delle utenze domestiche che fossero presenti nel magazzino al piano primo di cui al lotto 4), vengano rimossi e ricollocati nell'immobile di cui al presente lotto 3) con ogni onere ed incombenza carico dell'aggiudicatario del detto presente lotto 3). Ogni onere ed incombenza per diritti da far valere e/o da subire derivante da tale circostanza sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario, la cui incidenza è già compresa nei valori di stima espressi a corpo

Impianti elettrico ed idro-termosanitario sono sottotraccia ed ad un primo esame non risultano conformi, con ogni eventuale adeguamento e relativo rilascio della certificazione di conformità a carico dell'eventuale aggiudicatario, con incidenza del pertinente onere già compresa nei valori di stima.

#### Stato di uso e conservazione complessivi.

Lo stato di conservazione uso e manutenzione è molto modesto.

#### Dati di consistenza.

L'abitazione al piano primo, al lordo delle murature d'ambito ha una superficie complessiva di circa mq. 122,50.

Il balcone al piano primo, ha una superficie complessiva di circa mq. 10,50.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano primo	sup reale lorda	122,50	1,00	122,50
Balcone al piano primo	sup reale lorda	10,50	1,00	10,50
		<b>133,00</b>		<b>133,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:



La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezza-ria di quelle di confine, se presenti.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni onere ed incombente necessario, nessuno escluso, al ripristino delle destinazioni di utilizzo in conformità ai titoli rilasciati, oneri che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle corti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

Nella stima sono da ritenere compresi tutti gli oneri ed incombenti per ogni diritto da far valere e/o da subire derivante da quanto indicato in perizia con ogni onere, nessuno escluso, a carico dell'eventuale aggiudicatario, e la cui incidenza è già compresa nei valori di stima espressi a corpo.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara, Ufficio tecnico di Riva del Po.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Descrizione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Abitazione al piano primo	122,50	€ 500,00	€ 61.250,00
Balcone al piano primo	10,50	incidenza compresa nei valori di stima	==
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.250,00
Valore corpo			€ 61.250,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 61.250,00
Valore complessivo diritto e quota di 4/9 della piena proprietà			€ 27.222,22

### Riepilogo:





ID	Immobile	Superficie Lorda in mq.	Valore intero medio ponderale in €.	Valore diritto e quota di 4/9 della piena proprietà in €.
A	Abitazione al piano primo, Balcone al piano primo	133,00	€ 61.250,00	€ 27.222,22

**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% )	€ 4.083,33
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-€ 138,89

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 23.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

**Allegati**Allegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico, Elenco subalterni,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Contratto di locazione.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 19/04/2019

L'Esperto alla stima  
geometra Michele Cervellati



Porzione di fabbricato ad uso magazzino e autorimessa al piano terra, il tutto sito in Comune di Ro Ferrarese (ora Comune di Riva de Po), via Provinciale c.n. [redacted]

## Lotto: 004

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, [redacted]

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

Identificativo corpo: A.

Quota di 4/9 della piena proprietà di porzione fabbricato ad uso magazzino ed autorimessa al piano terra, il tutto sito in Comune di Ro Ferrarese (ora Comune di Riva de Po), via Provinciale c.n. [redacted]

#### Quota e tipologia del diritto

Quota di [redacted] della piena proprietà di Menegatti Rino Enrico

Cod. Fiscale: MNGRNR53R13H360X - Residenza: Riva del Po (Ex Ro), via dell'Artigianato, 10/A.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

#### Eventuali comproprietari:

[redacted] per la quota di 8/18 della piena proprietà,

[redacted] per la quota di 2/9 della piena proprietà

#### Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Riva del Po (FE) – Ex Comune di Ro:

##### Intestazione:

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

#### Foglio 21, particella 69, subalterno 7,

indirizzo via Provinciale, piano T, Comune di Riva del Po – ex Comune di Ro, categoria C/6, classe 1, consistenza 44 mq., superficie catastale totale 50 mq., rendita € 124,98.

#### Foglio 21, particella 69, subalterno 8,

indirizzo via Provinciale, piano T, Comune di Riva del Po – ex Comune di Ro, categoria C/2, classe 2, consistenza 68 mq., superficie catastale totale 77 mq., rendita € 119,40.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art.





==.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

**Ipoteca giudiziale** a favore di [REDACTED] contro M. [REDACTED];  
 Derivante da Decreto ingiuntivo;  
 Importo ipoteca €. [REDACTED];  
 Importo capitale €. [REDACTED];  
 Derivante da Atto giudiziario Tribunale Civile di Ferrara in data 11/04/2016 ai nn. rep. 427/1;  
 Iscritta a Ferrara in data 03/05/2016 ai nn. **reg. part. 1046** ed al **reg. gen. 6906**.  
 La sopra citata ipoteca colpisce i beni per la quota di 8/18 della piena proprietà.

**Ipoteca giudiziale** a favore di [REDACTED] A. contro M. [REDACTED];  
 Derivante da Decreto ingiuntivo;  
 Importo ipoteca €. [REDACTED];  
 Importo capitale €. [REDACTED];  
 Derivante da Atto giudiziario Tribunale Civile di Ferrara in data 11/04/2016 ai nn. rep. 427;  
 Iscritta a Ferrara in data 03/05/2016 ai nn. **reg. part. 1045** ed al **reg. gen. 6905**.  
 La sopra citata ipoteca colpisce i beni per la quota di 8/18 della piena proprietà.

**Ipoteca giudiziale** a favore di [REDACTED] contro M. [REDACTED];  
 Derivante da Decreto ingiuntivo;  
 Importo ipoteca €. [REDACTED];  
 Importo capitale €. [REDACTED];  
 Derivante da Atto giudiziario Tribunale Civile di Ferrara in data 04/04/2016 ai nn. rep. 412/1;  
 Iscritta a Ferrara in data 03/05/2016 ai nn. **reg. part. 1044** ed al **reg. gen. 6904**.  
 La sopra citata ipoteca colpisce i beni per la quota di 8/18 della piena proprietà.

**Ipoteca giudiziale** a favore di Unicredit S.p.A. contro M. [REDACTED];  
 Derivante da Decreto ingiuntivo;  
 Importo ipoteca €. [REDACTED];  
 Importo capitale €. [REDACTED];  
 Derivante da Atto giudiziario Tribunale Civile di Ferrara in data 04/04/2016 ai nn. rep. 412;  
 Iscritta a Ferrara in data 03/05/2016 ai nn. **reg. part. 1043** ed al **reg. gen. 6903**.  
 La sopra citata ipoteca colpisce i beni per la quota di 8/18 della piena proprietà.

**4.2.2 Pignoramenti:**

**Pignoramento** a favore di [REDACTED] A. contro [REDACTED];  
 Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto giudiziario Ufficio unico Ufficiali Giudiziari in data 12/10/2018 al n. rep 3714;  
 Trascritto a Ferrara in data 07/11/2018 ai nn. **reg. part. 12130** ed al **reg. gen. 17935**.  
 Il sopra citato pignoramento colpisce i beni per la quota di 8/18 della piena proprietà.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

==.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

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

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: ==.

Indice di prestazione energetica: ==.

Note Indice di prestazione energetica: ==.

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

Avvertenze ulteriori: ==.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Sig. [redacted] per la quota di 8/18 della piena proprietà, [redacted] per la quota di 8/18 della piena proprietà, [redacted] per la quota di 2/18 della piena proprietà dal 20/12/2010 ad oggi (attuali proprietari) in forza di Denuncia di successione testamentaria in morte del Sig. [redacted], registrata a Ferrara in data 19/12/2011 al n. 3119 vol. 9990, trascritta a Ferrara in data 04/04/2016 al n. reg. part. 1180 reg. gen. 1727.

**Titolare/Proprietario:** Sig. [redacted] per la quota di 2/18 della piena proprietà, [redacted] per la quota di 2/18 della piena proprietà, [redacted] per la quota di 2/18 della piena proprietà, Sig. [redacted] per la quota di 3/18 della piena proprietà, oltre a quota di 9/18 della piena proprietà già in suo possesso dal 16/12/2003 ad oggi (attuale proprietario) in forza di Denuncia di successione in morte del Sig.ra Finotti Graziella nata a Ro il 20/02/1929, registrata a Ferrara in data 21/06/2004 al n. 66 vol. 1203, trascritta a Ferrara in data 10/07/2006 al n. reg. part. 11198 reg. gen. 18334. Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte del Sig.ra [redacted], trascritta a Ferrara in data 22/06/2015 ai nn. reg. part. 6471 reg. gen. 9245, in cui non vengono riportati i beni oggetto di procedura.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà e Sig.ra [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà dal 06/09/1969 al 16/12/2003 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Feletti in data 06/09/1969 al n. rep. 10795 racc. 5479, trascritto a Ferrara in data 17/09/1969 al n. reg. part. 6476 reg. gen. 12438.





tutto sito in Comune di Ro Ferrarese (ora Comune di Riva de Po), via Provinciale c.n. 

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura di laterizio con solai mediani e di copertura in latero-cemento. Il coperto è in tegole di laterizio. Le lattonerie sono in lamiera preverniciata. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato nel suo complesso è circondato da una corte in comune con i lotti 3) e 5).

#### Magazzino ed autorimessa al piano terra.

Il magazzino al piano terra è composta da una zona deposito ed una piccola area cortilive esclusiva oltre ad un vano sempre ad uso deposito, mentre la adiacente autorimessa è in un unico vano, in corpo unico con la adiacente magazzino.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati (con porzioni in muratura in faccia a vista con intonaco rimosso).

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Da precisare che all'interno del magazzino è presente una caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria al servizio dell'appartamento al piano primo di cui al lotto 3). Anche i contatori delle utenze domestiche relativi sempre all'appartamento al piano primo di cui al lotto 3), sono collocati sempre all'interno del magazzino al piano terra di cui al presente lotto. Altresì le condutture relative agli impianti di cui all'appartamento del piano primo (lotto3) sono a vista.

Saranno quindi a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri e gli incumbenti derivanti dalla presenza degli impianti e delle utenze domestiche, così come oggi si trovano allo stato di fatto dando atto che gli impianti presenti servono l'appartamento al piano primo (lotto 3). Pertanto sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incumbente relativo alla presenza (e loro eventuale mantenimento in sito) degli impianti così come oggi presenti.

In ogni caso ogni onere ed incumbente per diritti da far valere e/o da subire derivante da tale circostanza sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario, la cui incidenza è già compresa nei valori di stima espressi a corpo.

Dal magazzino è poi accessibile una piccola corte esclusiva.

#### Stato di uso e conservazione complessivi.

Lo stato di conservazione uso e manutenzione è molto modesto.

#### Dati di consistenza.

Il magazzino ed autorimessa al piano terra, hanno una superficie complessiva al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 129,00.

La corte esclusiva a una super complessiva di circa mq. 6,0.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino al piano terra	sup reale lorda	129,00	1,00	129,00
Corte esclusiva	sup reale lorda	6,00	1,00	6,00
		<b>135,00</b>		<b>135,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezz'aria di quelle di confine, se presenti.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni similari della zona.

\*\*\*



I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vestustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni onere ed incumbente necessario, nessuno escluso, al ripristino delle destinazioni di utilizzo in conformità ai titoli rilasciati, oneri che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle corti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere ed incumbente per diritti da far valere e/o da subire derivante dallo stato di fatto dell'immobile come descritto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario, la cui relativa incidenza è già compresa nei valori di stima espressi a corpo

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara, Ufficio tecnico di Riva del Po.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

## 8.3 Valutazione corpi:

Descrizione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Magazzino al piano terra	129,00	€ 300,00	€ 38.700,00
Corte esclusiva	6,00	incidenza compresa nei valori di stima	==
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.700,00
Valore corpo			€ 38.700,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 38.700,00
Valore complessivo diritto e quota di 4/9 della piena proprietà			€ 17.200,00

## Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 4/9 della piena proprietà in €.</i>
-----------	-----------------	------------------------------------	--	--





A	Magazzino al piano terra, Corte esclusiva	135,00	€ 38.700,00	€ 17.200,00
---	---	--------	-------------	-------------

**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% )	€ 2.580,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-€ 20,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 14.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

**Allegati**Allegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico, Elenco subalterni,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Contratto di locazione.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 19/04/2019

L'Esperto alla stima  
geometra Michele Cervellati



Fabbricato ad uso magazzino al piano terra ed al piano primo, il tutto sito in Comune di Ro Ferrarese (ora Comune di Riva de Po), via Provinciale c.n. [REDACTED]

## Lotto: 005

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

Identificativo corpo: A.

Quota [REDACTED] della piena proprietà di fabbricato ad uso magazzino al piano terra ed al piano primo, il tutto sito in Comune di Ro Ferrarese (ora Comune di Riva de Po), via Provinciale c.n. 43.

Quota e tipologia del diritto

Quota [REDACTED] della piena proprietà di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Riva del Po (Ex Ro), via dell'Artigianato, 10/A.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

Menegatti Andrea nato a Ro Ferrarese il 25/10/1956 c.f. MNGNDR56R25H360Q per la quota di 8/18 della piena proprietà,

Menegatti Angela nata a Ro Ferrarese il 20/01/1962 c.f. MNGNGL62A60H360B per la quota di 2/18 della piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Riva del Po (FE) – Ex Comune di Ro:

Intestazione:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Foglio 21, particella 69, subalterno 9,

indirizzo via Provinciale, piano T-1, Comune di Riva del Po – ex Comune di Ro,

categoria C/2, classe 2, consistenza 534 mq., superficie catastale totale 576 mq., rendita € 937,68.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare dell'area cortiliva di cui al sub. 25 (corte comune al sub. 9, oltre ai subb.ni 7, sub 8 e sub 3 non oggetto del presente lotto), il tutto come meglio indicato nei rogiti di provenienza.

Confini in corpo unico: Via Provinciale, ragioni stessa ditta su più lati, ovvero.



Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali sono state riscontrate lievi difformità dimensionali interne.

In particolare all'interno del magazzino sono state realizzate delle tramezzature per ricavare dei sevizi igienici.

Le schede catastali andranno quindi aggiornate mediante presentazione di nuove planimetrie catastali aggiornate con ogni onere ed incombente a carico dell'eventuale aggiudicatario (oneri per l'aggiornamento catastale si stimano in circa €. 2.500,00 oltre iva ed acc.). (Si precisa che gli oneri sono puramente indicativi e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessario alla regolarizzazione sarà ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario).

Dell'incidenza di tale onere ne verrà tenuto conto nella stima e ogni onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Andrà aggiornato l'elenco subalterni, indicando la corretta pertinenza del sub 25 quale corte comune anche al sub 3.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** centrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della proprietà.

**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:**

==.

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

==.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

==.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

**ipoteca giudiziale** a favore di [redacted] contro [redacted]

Derivante da Decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca € [redacted]



Importo capitale €. [REDACTED]  
Derivante da Atto giudiziario Tribunale Civile di Ferrara in data 11/04/2016 ai nn. rep. 427/1;  
Iscritta a Ferrara in data 03/05/2016 ai nn. reg. part. 1046 ed al reg. gen. 6906.  
La sopra citata ipoteca colpisce i beni per la quota di 8/18 della piena proprietà.

**Ipoteca giudiziale** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];  
Derivante da Decreto ingiuntivo;  
Importo ipoteca €. [REDACTED];  
Importo capitale €. [REDACTED];  
Derivante da Atto giudiziario Tribunale Civile di Ferrara in data 11/04/2016 ai nn. rep. 427;  
Iscritta a Ferrara in data 03/05/2016 ai nn. reg. part. 1045 ed al reg. gen. 6905.  
La sopra citata ipoteca colpisce i beni per la quota di 8/18 della piena proprietà.

**Ipoteca giudiziale** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];  
Derivante da Decreto ingiuntivo;  
Importo ipoteca € [REDACTED];  
Importo capitale € [REDACTED];  
Derivante da Atto giudiziario Tribunale Civile di Ferrara in data 04/04/2016 ai nn. rep. 412/1;  
Iscritta a Ferrara in data 03/05/2016 ai nn. reg. part. 1044 ed al reg. gen. 6904.  
La sopra citata ipoteca colpisce i beni per la quota di 8/18 della piena proprietà.

**Ipoteca giudiziale** a favore di Unicredit S.p.A. contro Menegatti Rino Enrico;  
Derivante da Decreto ingiuntivo;  
Importo ipoteca € [REDACTED];  
Importo capitale € [REDACTED];  
Derivante da Atto giudiziario Tribunale Civile di Ferrara in data 04/04/2016 ai nn. rep. 412;  
Iscritta a Ferrara in data 03/05/2016 ai nn. reg. part. 1043 ed al reg. gen. 6903.  
La sopra citata ipoteca colpisce i beni per la quota di 8/18 della piena proprietà.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro Menegatti Rino Enrico;  
Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto giudiziario Ufficio unico Uffici Giudiziari in data 12/10/2018 al n. rep 3714;  
Trascritto a Ferrara in data 07/11/2018 ai nn. reg. part. 12130 ed al reg. gen. 17935.  
Il sopra citato pignoramento colpisce i beni per la quota di 8/18 della piena proprietà.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

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

==.

#### 4.3 Misure Penali

==.

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

Spese di gestione condominiale: ==.



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ==.  
 Millesimi di proprietà: ==.  
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.  
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.  
 Attestazione Prestazione Energetica: ==.  
 Indice di prestazione energetica: ==.  
 Note Indice di prestazione energetica: ==.  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.  
 Avvertenze ulteriori: ==.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 8/18 della piena proprietà, M. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 8/18 della piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 2/18 della piena proprietà dal **20/12/2010 ad oggi (attuali proprietari)** in forza di Denuncia di successione testamentaria in morte del Sig. [REDACTED] registrata a Ferrara in data 19/12/2011 al n. 3119 vol. 9990, trascritta a Ferrara in data 04/04/2016 al n. reg. part. 1180 reg. gen. 1727.

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 2/18 della piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 2/18 della piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 2/18 della piena proprietà, Sig. M. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 9/18 della piena proprietà già in suo possesso dal **16/12/2003 ad oggi (attuale proprietario)** in forza di Denuncia di successione in morte del Sig.ra [REDACTED] nata a Ro il 20/02/1929, registrata a Ferrara in data 21/06/2004 al n. 66 vol. 1203, trascritta a Ferrara in data 10/07/2006 al n. reg. part. 11198 reg. gen. 18334.  
 Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte del Sig.ra [REDACTED], trascritta a Ferrara in data 22/06/2015 ai nn. reg. part. 6471 reg. gen. 9245, in cui non vengono riportati i beni oggetto di procedura.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a Ro il 24/06/1928 per la quota di 1/2 della piena proprietà e Sig.ra [REDACTED] nata a Ro il 20/02/1929 per la quota di 1/2 della piena proprietà dal **06/09/1969 al 16/12/2003** in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Feletti in data 06/09/1969 al n. rep. 10795 racc. 5479, trascritto a Ferrara in data 17/09/1969 al n. reg. part. 6476 reg. gen. 12438.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia Prot. 1003 del 08/06/1961.

Intestazione: Sig. [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia per costruzione di magazzino e ripostiglio.

Domanda in data 29/05/1961 al Prot. 1003.

Rilascio in data 08/06/1961 al Prot. 1003.

Autorizzazione Edilizia Prot. 1648 del 21/09/1962.

Intestazione: Sig. [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia per ampliamento di laboratorio di falegnameria.

Domanda in data 24/08/1962.



Rilascio in data 21/09/1962 al Prot. 1648.  
Attestazione di ultimazione lavori del 15/11/1962.

Licenza di Costruzione Prot. 455 del 21/02/1973.  
Intestazione: Sig. ██████████

Tipo pratica: Licenza di Costruzione per lavori di ampliamento di immobile, previa demolizione di rustico esistente da adibirsi ad uso mostra del mobile e lavorazione di montaggio.

Domanda in data 14/02/1973 al Prot. 455.  
Rilascio in data 21/02/1973 al Prot. 455.

Autorizzazione di Agibilità P.G. 1300 del 08/06/1976.  
Intestazione: Sig. ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione di Agibilità di cui a Licenza di Costruzione Prot. 455 del 21/02/1973.  
Rilascio in data 08/06/1976 al P.G. 1300.

Autorizzazione Edilizia P.G. 5944 del 22/05/2000.  
Intestazione: Sig. ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia per demolizione di fabbricati.

Domanda in data 24/03/2000 al Prot. 3447.  
Rilascio in data 22/05/2000 al P.G. 5944.  
Comunicazione inizio lavori del 04/10/2000 Prot. 010720.

Denuncia di Inizio Attività Prot. 11715 del 16/11/2006.  
Intestazione: Sig. ██████████

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività per costruzione di due servizi igienici e relativi antibagni all'interno di un magazzino, demolizione di scala interna, realizzazione di recinzione con pilastri e muretto in laterizio dotata di cancelli carrabili ad apertura automatizzata e cancelli pedonali, realizzazione di recinzione in rete metallica.

Presentata in data 16/11/2006 al Prot. 11715.

**7.1 Conformità edilizia:**

Nella pratica edilizia dell'anno 2000 la sagoma del fabbricato viene indicata schematicamente così come indicata schematicamente la scala che raggiunge piano primo.

Verosimilmente parrebbe che per quanto riguarda il profilo urbanistico edilizio l'immobile possa ritenersi conforme anche se lo scrivente riterrebbe corretto predisporre una pratica per l'esatta identificazione della consistenza edilizia dell'immobile in parola, da definire con gli uffici tecnici comunali al fine di ottenere una esatta e precisa certificazione dello stato dei luoghi rispetto allo strumento urbanistico vigente. Il tutto fatto salvo di ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali.

Per le verifiche di cui sopra ai sensi della vigente normativa e regolamenti edilizi, si possono ipotizzare circa €. 2.000,00 oltre iva ed acc. per e spese tecniche mentre non è possibile determinare gli eventuali oneri comunali.

Si si precisa comunque che ogni onere necessario alla regolarizzazione sarà ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario).

La valutazione dell'immobile in stima, espresso a corpo, è da intendersi comunque omnicomprensiva di ogni incidenza di tali oneri che, nessuno escluso, saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	RUE Vigente, PSC vigente
---------------------------------	--------------------------

Note sulla conformità:==.



Descrizione: **Fabbricato ad uso magazzino al piano terra ed al piano primo, il tutto sito in Comune di Ro Ferrarese (ora Comune di Riva de Po), via Provinciale c.n. 43.**

Quota [redacted] della piena proprietà di fabbricato ad uso magazzino al piano terra ed al piano primo, il tutto sito in Comune di Ro Ferrarese (ora Comune di Riva de Po), via Provinciale c.n. 43.

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura di laterizio ed in cemento armato, con solai mediani e di copertura in latero-cemento. Il coperto è in tegole di laterizio. Le lattonerie sono in lamiera preverniciata. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato nel suo complesso è circondato da una corte in comune con i lotti 3) e 4).

#### Magazzino al piano terra ed al piano primo.

Il magazzino al piano terra è accessibile dalla corte comune tramite vetrine in telaio di alluminio a vetri. La porzione di magazzino al piano primo si accede tramite una scala e relativo pianerottolo al piano primo, in uso comune con la adiacente immobile di cui al Lotto 3) (con carattere ultraventennale), dotata di una vetrina in telaio di alluminio a vetri al piano terra.

Al piano primo è accessibile da un balcone posto sul fronte strada principale per poi accedere tramite vetrine in telaio di alluminio a vetri.

Al piano terra il magazzino è composto da un unico ampio vano oltre due servizi igienici dotato entrambi di antibagno.

Al piano primo il magazzino è composto da un unico ampio vano.

#### Stato di uso e conservazione complessivi.

Lo stato di conservazione uso e manutenzione è modesto.

#### Dati di consistenza.

Il magazzino al piano terra e primo, al lordo delle murature d'ambito ha una superficie complessiva di circa mq. 576,50.

Il balcone al piano primo, ha una superficie complessiva di circa mq. 20,50.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino al piano terra e primo	sup reale lorda	576,50	1,00	576,50
Balcone al piano primo	sup reale lorda	20,50	1,00	20,50
		<b>597,00</b>		<b>597,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezz'aria di quelle di confine, se presenti.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni similari della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di



utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni onere ed incombente necessario, nessuno escluso, al ripristino delle destinazioni di utilizzo in conformità ai titoli rilasciati, oneri che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle corti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara, Ufficio tecnico di Riva del Po.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Descrizione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Magazzino al piano terra e primo	576,50	€ 300,00	€ 172.950,00
Balcone al piano primo	20,50	incidenza compresa nei valori di stima	==
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 172.950,00
Valore corpo			€ 172.950,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 172.950,00
Valore complessivo diritto e quota di 4/9 della piena proprietà			€ 76.866,67

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 4/9 della piena proprietà in €.</i>
A	Magazzino al piano terra e primo, Balcone al piano primo	597,00	€ 172.950,00	€ 76.866,67





<b>8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:</b>	
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% )	€ 11.530,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-€ 336,67
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 65.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

**Allegati**Allegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico, Elenco subalterni,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 19/04/2019

L'Esperto alla stima  
**geometra Michele Cervellati**



---

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **277/2018**  
data prossima udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/03/2024 ore 10:30

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

Custode Giudiziario: **Avv. Sabrina Guelfi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 006**

**Esperto alla stima:** Geometra Michele Cervellati  
**Codice fiscale:** CRVMHL65E03A944M  
**Studio in:** Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara  
**Telefono:** 0532 761412  
**Fax:** 0532 711612  
**Email:** info@studiocervellati.com



Terreni inquadrati dal PUG (piano urbanistico generale) come Tessuto urbano recente (vedi disciplina urbanistica) - Terreni inquadrati nel PUG (piano urbanistico generale) come territorio rurale (Titolo IV Disciplina urbanistica). Terreni consistenti in strada di accesso asservita ad abitazioni di terzi.

## Lotto: 006

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

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

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

Identificativo corpo: A.

Quota di 4/9 Terreni inquadrati dal PUG (piano urbanistico generale) come Tessuto urbano recente (vedi disciplina urbanistica) - Terreni inquadrati nel PUG (piano urbanistico generale) come territorio rurale (Titolo IV Disciplina urbanistica). Terreni consistenti in strada di accesso asservita ad abitazioni di terzi.

Precisando che la quota sopra indicata è quella pignorata con pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto del 12/10/2018 al n. rep 3714; Trascritto a Ferrara in data 07/11/2018 ai nn. reg. part. 12130 ed al reg. gen. 17935.

La presente stima valuta la quota di 1/1 dei beni indicati così come pervenuta al debitore esecutato in forza di Sentenza per Divisione del Tribunale di Ferrara RG 2648/2021, rep. 411 del 01/06/2023 trascritta a Ferrara il 10/01/2024 al reg. part. 357 e reg. gen. 460.

Identificativo corpo: B.

Quota di 1/9 Terreni inquadrati nel PUG (piano urbanistico generale) come territorio rurale (Titolo IV Disciplina urbanistica).

Precisando che la quota sopra indicata è quella pignorata con pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto del 12/10/2018 al n. rep 3714; Trascritto a Ferrara in data 07/11/2018 ai nn. reg. part. 12130 ed al reg. gen. 17935.

Quota e tipologia del diritto stimato

La presente stima valuta la quota di 1/1 dei beni indicati così come pervenuta al debitore esecutato in forza di Sentenza per Divisione del Tribunale di Ferrara RG 2648/2021, rep. 411 del 01/06/2023 trascritta a Ferrara il 10/01/2024 al reg. part. 357 e reg. gen. 460.

Corpo A.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Quota di 4/9 della piena proprietà di [REDACTED] (vedi precisazioni in epigrafe)

Cod. Fiscale: MNGRNR53R13H360X - Residenza: ==

Quota e tipologia del diritto stimato

La presente stima valuta la quota di 1/1 dei beni indicati così come pervenuta al debitore esecutato in forza di Sentenza per Divisione del Tribunale di Ferrara RG 2648/2021, rep. 411 del 01/06/2023 trascritta a Ferrara il 10/01/2024 al reg. part. 357 e reg. gen. 460.



Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Riva del Po (FE) – Ex Comune di Ro:**

Intestazione:

██████████ nato a ██████████ c.f. ██████████, per la quota di 1/1 piena proprietà.

**Foglio 21, particella 69, subalterno 12,**

indirizzo via Provinciale, 43, piano T Comune di Riva del Po – ex Comune di Ro, categoria area urbana, consistenza 920 mq.

**Foglio 21, particella 69, subalterno 14,**

indirizzo via Provinciale, 43, piano T Comune di Riva del Po – ex Comune di Ro, categoria area urbana, consistenza 57 mq.

**Foglio 21, particella 69, subalterno 16,**

indirizzo via Provinciale, 43, piano T Comune di Riva del Po – ex Comune di Ro, categoria area urbana, consistenza 9 mq.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, il tutto come meglio indicato nei rogiti di provenienza, e come indicato agli atti catastali.

**Quota e tipologia del diritto pignorato**

Quota di 4/9 della piena proprietà di ██████████ (vedi precisazioni in epigrafe)

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ==.

**Quota e tipologia del diritto stimato**

La presente stima valuta la quota di 1/1 dei beni indicati così come pervenuta al debitore esecutato in forza di Sentenza per Divisione del Tribunale di Ferrara RG 2648/2021, rep. 411 del 01/06/2023 trascritta a Ferrara il 10/01/2024 al reg. part. 357 e reg. gen. 460.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==

**Identificato al Catasto Terreni del Comune di Riva del Po (FE) – Ex Comune di Ro:**

Intestazione:

██████████ nato a ██████████ c.f. ██████████ per la quota di 1/1 piena proprietà.

**Foglio 21, particella 474,**

qualità semin arbor, classe 1, superficie ha 00.02.80, r.d. €. 2,92, r.a. €. 1,37.

**Foglio 21, particella 475,**



qualità semin arbor, classe 1, superficie ha 00.04.92, r.d. €. 5,14, r.a. €. 2,41.

**Foglio 21, particella 476,**

qualità seminativo, classe 1, superficie ha 00.56.05, r.d. €. 58,52, r.a. €. 27,50.

**Foglio 21, particella 479,**

qualità seminativo, classe 1, superficie ha 00.01.57, r.d. €. 1,64, r.a. €. 0,77.

**Foglio 21, particella 480,**

qualità seminativo, classe 1, superficie ha 00.04.37, r.d. €. 4,56, r.a. €. 2,14

**Foglio 21, particella 481,**

qualità seminativo, classe 1, superficie ha 00.04.37, r.d. €. 4,56, r.a. €. 2,14.

**Foglio 21, particella 482,**

qualità seminativo, classe 1, superficie ha 00.04.37, r.d. €. 4,56, r.a. €. 2,14.

**Foglio 21, particella 483,**

qualità seminativo, classe 1, superficie ha 00.04.37, r.d. €. 4,56, r.a. €. 2,14.

**Foglio 21, particella 484,**

qualità semin arbor, classe 1, superficie ha 00.21.17, r.d. €. 22,10, r.a. €. 10,39.

**Corpo B.**

**Quota e tipologia del diritto pignorato**

Quota di 1/9 della piena proprietà di [REDACTED] (vedi precisazioni in epigrafe)

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: ==.

**Quota e tipologia del diritto stimato**

La presente stima valuta la quota di 1/1 dei beni indicati così come pervenuta al debitore  
esecutato in forza di Sentenza per Divisione del Tribunale di Ferrara RG 2648/2021, rep. 411  
del 01/06/2023 trascritta a Ferrara il 10/01/2024 al reg. part. 357 e reg. gen. 460.

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Riva del Po (FE) – Ex Comune di Ro:

Intestazione:

[REDACTED] nato a Ro Ferrarese il 13/10/1953 c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 piena proprietà.

**Foglio 21, particella 485,**

qualità semin arbor, classe 1, superficie ha 00.05.62, r.d. €. 5,87, r.a. €. 2,76.

**Foglio 21, particella 486,**

qualità semin arbor, classe 1, superficie ha 00.05.00, r.d. €. 5,22, r.a. €. 2,45.



Foglio 21, particella 487,

qualità semin arbor, classe 1, superficie ha 00.04.94, r.d. €. 5,16, r.a. €. 2,42.

Confini in corpo unico: Via Provinciale, ragioni F. [redacted], ragioni C. [redacted], ragioni Benetti B. [redacted], ragioni S. [redacted], ragioni A. [redacted], via Roma, ovvero.

Conformità catastale:

Trattasi di aree urbane e terreni.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico nonché l'estratto di mappa catastale non si sono riscontrate particolari difformità.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** centrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo le aree urbane ed i terreni erano nella disponibilità della proprietà, con le precisazioni di cui in perizia.

## 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:

==.

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

==.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

**Atto Unilaterale d'Obbligo** a favore del Comune di Ro Ferrarese di cui all'Atto Autentico del Notaio Felice Trevisani di Copparo in data 03/04/2007, rep. 65097 racc. 10922, trascritto a Ferrara in data 13/04/2007 ai nn. **reg. part. 5788 reg. gen. 9767**.

Si precisa che l'Atto d'Obbligo e la Convenzione edilizia sono da intendersi subordinate allo strumento urbanistico vigente (PUG).

**Convenzione Edilizia** a favore del Comune di Ro Ferrarese di cui all'Atto del Notaio Felice Trevisani di Copparo in data 16/07/2009, rep. 66274 racc. 11929, trascritto a Ferrara in data 28/07/2009 ai nn. **reg. part. 8765 reg. gen. 14329**.

Si precisa che l'Atto d'Obbligo e la Convenzione edilizia sono da intendersi subordinate allo strumento urbanistico vigente (PUG).



## 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

**Servitù perpetua di interrimento** delle condutture per fogna, elettrodotto, gasdotto, acquedotto e linee telefoniche per impianti tecnologici in genere a favore dell'immobile di cui al mapp. 69 sub. 19 di proprietà della Sig.ra Camarella Maria Olivia ed a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 e 16 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED], il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 24/11/2010 rep. 66768 racc. 12369.  
Servitù trascritta a Ferrara in data 15/12/2010 ai nn. **reg. part. 13710 reg. gen. 22896.**

**Servitù perpetua di transito** per accedere alla via Provinciale, da esercitarsi con ogni mezzo, a favore dell'immobile di cui al mapp. 69 sub. 19 di proprietà della Sig.ra [REDACTED] ed a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 e 16, di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED], il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 24/11/2010 rep. 66768 racc. 12369.  
Servitù trascritta a Ferrara in data 15/12/2010 ai nn. **reg. part. 13709 reg. gen. 22895.**

**Servitù perpetua di transito** per accedere alla via Provinciale, da esercitarsi con ogni mezzo, **nonché di interrimento** delle condutture per fogna, elettrodotto, gasdotto, acquedotto e linee telefoniche e per impianti tecnologici in genere a favore degli immobili di cui al mapp. 69 subb.ni 20, 21, 22 e 23 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] ed a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 e 16 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED], il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Mauro Coppola del 09/11/2010 rep. 74256 racc. 13738.  
Servitù trascritta a Ferrara in data 03/12/2010 ai nn. **reg. part. 13251 reg. gen. 22189** ed in data 06/12/2010 ai nn. **reg. part. 13250 reg. gen. 22188.**

La parte acquirente di cui ai subb.ni 20, 21, 22 e 23 si obbliga, per sé ed aventi causa, di partecipare pro quota al mantenimento di un contatore dell'energia elettrica che alimenterà i lampioni di illuminazione notturna e la sbarra od il cancello ad apertura elettromeccanica che verrà realizzato a cura e spese dei venditori, e ciò relativamente allo stradello di accesso mappale 69 sub 12 di proprietà dei venditori stessi.

**Servitù perpetua di interrimento** delle condutture per fogna, elettrodotto, gasdotto, acquedotto e linee telefoniche per impianti tecnologici in genere a favore dell'immobile di cui al mapp. 69 sub. 17 e 18 di proprietà della Sig.ra Felisatti Tiziana ed a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 e 16 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED], il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 31/05/2007 rep. 65204 racc. 11010.  
Servitù trascritta a Ferrara in data 07/069/2007 ai nn. **reg. part. 8651 reg. gen. 14684.**

**Servitù perpetua di transito** per accedere alla via Provinciale, da esercitarsi con ogni mezzo, a favore dell'immobile di cui al mapp. 69 subb.ni 17 e 18 di proprietà della Sig.ra [REDACTED] ed a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 e 16 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED], il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 31/05/2007 rep. 65204 racc. 11010.



Servitù trascritta a Ferrara in data 07/06/2007 ai nn. **reg. part. 8650 reg. gen. 14683.**

**Servitù perpetua di interrimento** delle condutture per fogna, elettrodotto, gasdotto, acquedotto e linee telefoniche per impianti tecnologici in genere a favore dell'immobile di cui al mapp. 442 subb.ni 1, 2 e 3 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] ed a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 e 16 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED], [REDACTED], il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 17/05/2005 rep. 62837 racc. 9919.

Servitù trascritta a Ferrara in data 26/05/2005 ai nn. **reg. part. 6442 reg. gen. 11678.**

**Servitù perpetua di transito** per accedere alla via Provinciale, da esercitarsi con ogni mezzo, a favore dell'immobile di cui al mapp. 442 subb.ni 1, 2 e 3 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] ed a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 e 16 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 17/05/2005 rep. 62837 racc. 9919.

Servitù trascritta a Ferrara in data 26/05/2005 ai nn. **reg. part. 6441 reg. gen. 11677.**

**Servitù perpetua di interrimento** delle condutture per fogna, elettrodotto, gasdotto, acquedotto e linee telefoniche per impianti tecnologici in genere a favore dell'immobile di cui al mapp. 442 subb.ni 1, 2 e 3 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] ed a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 e 16 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 21/04/2005 rep. 62684 racc. 9865.

Servitù trascritta a Ferrara in data 06/05/2005 ai nn. **reg. part. 5525 reg. gen. 10095.**

**Servitù perpetua di transito** per accedere alla via Provinciale, da esercitarsi con ogni mezzo, a favore dell'immobile di cui al mapp. 442 subb.ni 1, 2 e 3 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] ed a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 e 16 di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 21/04/2005 rep. 62684 racc. 9865.

Servitù trascritta a Ferrara in data 06/05/2005 ai nn. **reg. part. 5524 reg. gen. 10094.**

**Servitù di passaggio e transito** per persone e cose onde accedere e recedere dalla pubblica via Provinciale costituita dai signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] proprietari della strada individuata dal mappale 69 sub. 12 e 69 sub. 14 del foglio 21 di Ro Ferrarese, a carico di detto mappale ed a favore di quanto oggetto del presente atto di cui ai mappali 444 subb.ni 1, 2 e 3 del foglio 21 di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] che accettano detta servitù.

Il prezzo di detta servitù è pattuito tra le parti in euro 50 (cinquanta) che i signori [REDACTED] dichiarano di avere già ricevuto dai signori [REDACTED] e di cui rilasciano quietanza con rinuncia all'ipoteca legale. Relativamente a detto stradello di accesso mappale 69 sub. 12, i signori [REDACTED] e Turolla Laila si obbligano, per loro ed aventi causa, di partecipare pro-quota al mantenimento di un contatore dell'energia elettrica che alimenterà i lampioni di illuminazione notturna e la sbarra od il cancello ad apertura elettromeccanica che verrà realizzato a cura e spese dei signori [REDACTED] ai fini della regolamentazione del citato stradello mappale 69 sub.





12, i [redacted] dichiarano di ben conoscere ed accettare il regolamento di condominio allegato all'atto del notaio Trevisani di Copparo in data 14/10/2004 rep.n.61817/9628 trascritto a Ferrara il 3/11/2004 al part.13519.

Il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Roberto Donati del 03/11/2004 rep. 58616 racc. 8596.

Servitù trascritta a Ferrara in data 12/11/2004 ai nn. **reg. part. 14025 reg. gen. 24260.**

**Servitù perpetua di interrimento** delle condutture per fogna, elettrodotto, gasdotto, acquedotto e linee telefoniche per impianti tecnologici in genere a favore dell'immobile di cui al mapp. 446 subb.ni 1, 2 e 3 di proprietà dei Sigg.ri [redacted] e [redacted] ed a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 di proprietà dei Sigg.ri [redacted] e [redacted] il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 19/10/2004 rep. 61857 racc. 9641.

Servitù trascritta a Ferrara in data 05/11/2004 ai nn. **reg. part. 13637 reg. gen. 23640.**

**Servitù perpetua di transito** per accedere alla via Provinciale, da esercitarsi con ogni mezzo, a favore dell'immobile di cui al mapp. 446 subb.ni 1, 2 e 3 di proprietà dei Sigg.ri [redacted] ed a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 di proprietà dei Sigg.ri [redacted] il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 19/10/2004 rep. 61857 racc. 9641.

Servitù trascritta a Ferrara in data 05/11/2004 ai nn. **reg. part. 13636 reg. gen. 23639.**

**Servitù perpetua di interrimento** delle condutture per fogna, elettrodotto, gasdotto, acquedotto e linee telefoniche per impianti tecnologici in genere a favore dell'immobile di cui al mapp. 447 subb.ni 1, 2 e 3 di proprietà dei Sigg.ri [redacted] ed a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 di proprietà dei Sigg.ri [redacted] il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 14/10/2004 rep. 61818 racc. 9629.

Servitù trascritta a Ferrara in data 03/11/2004 ai nn. **reg. part. 13524 reg. gen. 23363.**

**Servitù perpetua di transito** per accedere alla via Provinciale, da esercitarsi con ogni mezzo, a favore dell'immobile di cui al mapp. 447 subb.ni 1, 2 e 3 di proprietà dei Sigg.ri Silvestri Edmondo e Zanirati Patrizia ed a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 di proprietà dei Sigg.ri [redacted] il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 14/10/2004 rep. 61818 racc. 9629.

Servitù trascritta a Ferrara in data 03/11/2004 ai nn. **reg. part. 13523 reg. gen. 23362.**

**Servitù perpetua di interrimento** delle condutture per fogna, elettrodotto, gasdotto, acquedotto e linee telefoniche per impianti tecnologici in genere, a favore dell'immobile di cui al mapp. 445 subb.ni 1, 2 e 3 di proprietà di [redacted] ed a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 di proprietà dei Sigg.ri [redacted] il tutto come meglio indicato nell'Atto del



Notaio Felice Trevisani del 14/10/2004 rep. 61817 racc. 9628.

Servitù trascritta a Ferrara in data 03/11/2004 ai nn. **reg. part. 13521 reg. gen. 23360.**

**Servitù perpetua di transito** per accedere alla via Provinciale, da esercitarsi con ogni mezzo, a favore dell'immobile di cui al mapp. 445 subb.ni 1, 2 e 3 di proprietà dei Sigg.ri [redacted] ed a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 di proprietà dei Sigg.ri [redacted] [redacted], il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 14/10/2004 rep. 61817 racc. 9628.

Servitù trascritta a Ferrara in data 03/11/2004 ai nn. **reg. part. 13520 reg. gen. 23359.**

Risulta Regolamento di Condominio allegato all'atto del Notaio Felice Trevisani di Copparo in data 14/10/2004 rep. 61817 racc. 9628 trascritto a Ferrara in data 03/11/2004 ai nn. **reg. part. 13519**, relativo allo stradello di accesso di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e 14.

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi comunque ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, sia costituite per destinazione, sia presenti con carattere ultraventennale.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca giudiziale** a favore di [redacted] contro [redacted];

Derivante da Decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca €. [redacted];

Importo capitale €. [redacted];

Derivante da Atto giudiziario Tribunale Civile di Ferrara in data 11/04/2016 ai nn. rep. 427/1;

Iscritta a Ferrara in data 03/05/2016 ai nn. **reg. part. 1046 ed al reg. gen. 6906.**

La sopra citata ipoteca colpisce i beni di cui ai mapp.li 485, 486 e 487 per la quota di 2/18 della piena proprietà ed i restanti mappali di cui al presente lotto per la quota di 8/18 della piena proprietà.

**Ipoteca giudiziale** a favore di [redacted] contro [redacted];

Derivante da Decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca €. [redacted];

Importo capitale €. [redacted];

Derivante da Atto giudiziario Tribunale Civile di Ferrara in data 11/04/2016 ai nn. rep. 427;

Iscritta a Ferrara in data 03/05/2016 ai nn. **reg. part. 1045 ed al reg. gen. 6905.**

La sopra citata ipoteca colpisce i beni di cui ai mapp.li 485, 486 e 487 per la quota di 2/18 della piena proprietà ed i restanti mappali di cui al presente lotto per la quota di 8/18 della piena proprietà.

**Ipoteca giudiziale** a favore di [redacted] contro [redacted];

Derivante da Decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca €. [redacted];

Importo capitale €. [redacted];

Derivante da Atto giudiziario Tribunale Civile di Ferrara in data 04/04/2016 ai nn. rep. 412/1;



Iscritta a Ferrara in data 03/05/2016 ai nn. **reg. part. 1044** ed al **reg. gen. 6904**.  
La sopra citata ipoteca colpisce i beni di cui ai mapp.li 485, 486 e 487 per la quota di 2/18 della piena proprietà ed i restanti mappali di cui al presente lotto per la quota di 8/18 della piena proprietà.

**Ipoteca giudiziale** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
Derivante da Decreto ingiuntivo;  
Importo ipoteca € [REDACTED];  
Importo capitale € [REDACTED];  
Derivante da Atto giudiziario Tribunale Civile di Ferrara in data 04/04/2016 ai nn. rep. 412;  
Iscritta a Ferrara in data 03/05/2016 ai nn. **reg. part. 1043** ed al **reg. gen. 6903**.  
La sopra citata ipoteca colpisce i beni di cui ai mapp.li 485, 486 e 487 per la quota di 2/18 della piena proprietà ed i restanti mappali di cui al presente lotto per la quota di 8/18 della piena proprietà.

**4.2.2 Pignoramenti:**

**Pignoramento** a favore [REDACTED] contro [REDACTED]  
Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto giudiziario Ufficio unico Ufficiali Giudiziari in data 12/10/2018 al n. rep 3714;  
Trascritto a Ferrara in data 07/11/2018 ai nn. **reg. part. 12130** ed al **reg. gen. 17935**.  
Il sopra citato pignoramento colpisce i beni di cui ai mapp.li 485, 486 e 487 per la quota di 2/18 della piena proprietà ed i restanti mappali di cui al presente lotto per la quota di 8/18 della piena proprietà.

La presente stima valuta la quota di 1/1 dei beni indicati così come pervenuta al debitore esecutato in forza di Sentenza per Divisione del Tribunale di Ferrara RG 2648/2021, rep. 411 del 01/06/2023 trascritta a Ferrara il 10/01/2024 al reg. part. 357 e reg. gen. 460.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

==,

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

==,

**4.3 Misure Penali**

==,

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==,  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==,  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ==,  
Millesimi di proprietà: ==,  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==,  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==,  
Attestazione Prestazione Energetica: ==,  
Indice di prestazione energetica: ==,  
Note Indice di prestazione energetica: ==,  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==,  
Avvertenze ulteriori: ==,



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Foglio 21, mapp. 69 subb. 12, 14 e 16.

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1/ della piena proprietà dal 01/06/2023 ad oggi (attuale proprietario) in forza di Atto Giudiziario del tribunale di Ferrara del 01/06/2023 rep. 411 per sentenza per divisione, trascritta a Ferrara in data 10/01/2024 al n. reg. part. 357 reg. gen. 460.

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] per la quota di 8/18 della piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 8/18 della piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/18 della piena proprietà dal 20/12/2010 al 01/06/2023 in forza di Denuncia di successione testamentaria in morte del Sig. [REDACTED] nato a Ro il 24/06/1928, registrata a Ferrara in data 19/12/2011 al n. 3119 vol. 9990, trascritta a Ferrara in data 04/04/2016 al n. reg. part. 1180 reg. gen. 1727.

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 2/18 della piena proprietà, [REDACTED] nato a Ro [REDACTED] per la quota di 2/18 della piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/18 della piena proprietà, [REDACTED] nato a Ro [REDACTED] quota di 3/18 della piena proprietà, oltre a quota di 9/18 della piena proprietà già in suo possesso dal 16/12/2003 al 01/06/2023 in forza di Denuncia di successione in morte del Sig.ra [REDACTED] nata a Ro il 20/02/1929, registrata a Ferrara in data 21/06/2004 al n. 66 vol. 1203, trascritta a Ferrara in data 10/07/2006 al n. reg. part. 11198 reg. gen. 18334.

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte del Sig. [REDACTED] trascritta a Ferrara in data 22/06/2015 ai nn. reg. part. 6471 reg. gen. 9245, in cui non vengono riportati i beni oggetto di procedura.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà e Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà dal 06/09/1969 al 16/12/2003 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Feletti in data 06/09/1969 al n. rep. 10795 racc. 5479, trascritto a Ferrara in data 17/09/1969 al n. reg. part. 6476 reg. gen. 12438. In diversa consistenza catastale Titolare/Proprietario [REDACTED] per la proprietà dal 03/09/1973 al 20/12/2010 giusti titoli (alla consistenza catastale del mapp 69 come da atti catastali).

Foglio 21 mapp.li 474, 475, 476, 479, 480, 481, 482, 483, 484.

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/1/ della piena proprietà dal 01/06/2023 ad oggi (attuale proprietario) in forza di Atto Giudiziario del tribunale di Ferrara del 01/06/2023 rep. 411 per sentenza per divisione, trascritta a Ferrara in data 10/01/2024 al n. reg. part. 357 reg. gen. 460.

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] per la quota di 8/18 della piena proprietà, [REDACTED] nato a Ferrara il 25/10/1956 e f. [REDACTED] per la quota di 2/18 della piena proprietà dal 20/12/2010 al 01/06/2023 in forza di Denuncia di successione testamentaria in morte del Sig. [REDACTED] nato a Ro il 24/06/1928, registrata a Ferrara in data 19/12/2011 al n. 3119 vol. 9990, trascritta a Ferrara in data 04/04/2016 al n. reg. part. 1180 reg.



gen. 1727.

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 2/18 della piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/18 della piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/18 della piena proprietà, Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 3/18 della piena proprietà, oltre a quota di 9/18 della piena proprietà già in suo possesso dal **16/12/2003 al 01/06/2023** in forza di Denuncia di successione in morte del Sig.ra [REDACTED] nata a Ro il 20/02/1929, registrata a Ferrara in data 21/06/2004 al n. 66 vol. 1203, trascritta a Ferrara in data 10/07/2006 al n. reg. part. 11198 reg. gen. 18334.  
Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte del Sig.ra [REDACTED], trascritta a Ferrara in data 22/06/2015 ai nn. reg. part. 6471 reg. gen. 9245, in cui non vengono riportati i beni oggetto di procedura.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà e Sig.ra [REDACTED] nata a Ro il 20/02/1929 per la quota di 1/2 della piena proprietà dal **11/01/2002 al 16/12/2003** in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Bissi in data 11/01/2002 al n. rep. 23445 racc. 6018, trascritto a Ferrara in data 25/01/2002 al n. reg. part. 1055 reg. gen. 1502.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 1/6 della piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/6 della piena proprietà, [REDACTED] nata in Danimarca il 02/06/1923 c.f. NLSBBE23H42Z107U per la quota di 1/6 della piena proprietà dal **15/06/1999 al 11/01/2002** in forza di Denuncia di successione in morte del Sig. [REDACTED] [REDACTED] registrata a Roma in data 09/01/2002 al n. 32 vol. 18632, trascritta a Ferrara in data 04/02/2009 al n. reg. part. 1523 reg. gen. 2279.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 3/6 della piena proprietà dal **26/12/1956 al 11/01/2002** in forza di Denuncia di successione in morte del Sig. [REDACTED] con denuncia di successione registrata a Padova al n 928 vol. 329, trascritta a Ferrara in data 13/07/1957 al n. reg. part. 3769.

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] nato a Ro Ferrarese il 25/07/1914 per la quota di 1/1 della piena proprietà da **anteventennio al 15/06/1999** in forza di giusti titoli.

**Foglio 21, mapp.li 485, 486 e 487.**

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1/ della piena proprietà dal **01/06/2023 ad oggi (attuale proprietario)** in forza di Atto Giudiziario del tribunale di Ferrara del 01/06/2023 rep. 411 per sentenza per divisione, trascritta a Ferrara in data 10/01/2024 al n. reg. part. 357 reg. gen. 460.

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] nato a Ro Ferrarese il 13/10/1953 c.f. MNGRNR53R13H360X, per la quota di 2/18 della piena proprietà, [REDACTED] nato a Ro [REDACTED] per la quota di 2/18 della piena proprietà, [REDACTED] nata a Ro Ferrarese il 20/01/1962 c.f. [REDACTED] per la quota di 2/18 della piena proprietà, Sig. [REDACTED] nato a Ro il 24/06/1928 per la quota di 3/18 della piena proprietà, oltre a quota di 9/18 della piena proprietà già in suo possesso dal **16/12/2003 al**



**01/06/2023** in forza di Denuncia di successione in morte del Sig.ra [REDACTED] nata a Ro il 20/02/1929, registrata a Ferrara in data 21/06/2004 al n. 66 vol. 1203, trascritta a Ferrara in data 10/07/2006 al n. reg. part. 11198 reg. gen. 18334.

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte del Sig.ra [REDACTED], trascritta a Ferrara in data 22/06/2015 ai nn. reg. part. 6471 reg. gen. 9245, in cui non vengono riportati i beni oggetto di procedura.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà e Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà **dal 11/01/2002 al 16/12/2003** in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Bissi in data 11/01/2002 al n. rep. 23445 racc. 6018, trascritto a Ferrara in data 25/01/2002 al n. reg. part. 1055 reg. gen. 1502.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato in Svizzera il 07/01/1953 c.f. [REDACTED] per la quota di 1/6 della piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/6 della piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/6 della piena proprietà **dal 15/06/1999 al 11/01/2002** in forza di Denuncia di successione in morte del Sig. [REDACTED] nato a Ro Ferrarese il 25/07/1914, registrata a Roma in data 09/01/2002 al n. 32 vol. 18632, trascritta a Ferrara in data 04/02/2009 al n. reg. part. 1523 reg. gen. 2279.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 3/6 della piena proprietà **dal 26/12/1956 al 11/01/2002** in forza di Denuncia di successione in morte del Sig. [REDACTED] deceduto a Padova il 26/12/1956, con denuncia di successione registrata a Padova al n 928 vol. 329, trascritta a Ferrara in data 13/07/1957 al n. reg. part. 3769.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a Ro Ferrarese il 25/07/1914 per la quota di 1/1 della piena proprietà **da anteventennio al 15/06/1999** in forza di giusti titoli.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire Prot. 8604 n. 15 del 24/10/2009

Intestazione: Sig. [REDACTED] Sig. [REDACTED] Sig.ra [REDACTED] Sig. [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire per completamento opere di urbanizzazione primaria nell'ambito della Z.T.O. di tipo B3 in Ro capoluogo nel terreno di proprietà sito in via Roma e contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Ro foglio 21 mapp.li 68 e 449.

Domanda in data 12/09/2009 al Prot. 7384.

Rilascio in data 24/10/2009 al Prot. 8604 n. 15.

### 7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non risultano particolari difformità poiché trattasi di opere di urbanizzazione realizzate e le cui infrastrutture (terreni di cui al Foglio 21, mapp.li, 471, 472, 473, 477, 478) sono già state cedute al Comune di Riva del Po.

Trattasi quindi di lotti di terreno edificabile e terreno non edificabile, e parte dei terreni inoltre consistono in strada di accesso asservita ad abitazioni di terzi.

Saranno quindi a carico ogni onere ed incombente (oggi non determinabile) per l'eventuale rinnovo e/o rilascio di ogni eventuale titolo edilizio necessario, ivi compreso ogni onere ed incombente per diritti da far vale e/o subire che dovessero derivare da ogni eventuale diniego in merito alla capacità edificato-



ria del comparto in parola (per quanto riguarda i terreni edificabili come oggi indicati nel vigente strumento urbanistico).

Ogni onere ed incombente per l'edificazione sarà da intendersi a carico dell'aggiudicatario, compreso ogni eventuale opere ed attività correlata alla eventuale necessità di adeguamento ed integrazione delle opere di urbanizzazione oggi presenti in loco, compresa ogni eventuale attività per il collaudo se richiesto dal Comune.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PUG Approvato.
---------------------------------	----------------

Note sulla conformità:==.

Inquadramento attuale del vigente strumento urbanistico.

PUG, Piano Urbanistico Generale, assunto con Deliberazione di Consiglio Unione n. 65 del 28/12/2021, adottato con Deliberazione di Consiglio Unione n. 38 del 19/09/2022.

Il Consiglio dell'Unione Terre e Fiumi, con deliberazione n. 9 del 30/03/2023, ha approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG), che interessa i territori dei comuni di Copparo, Rive del Po e Tresignana.

Il PUG è efficace dal 24/05/2023, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BUR della regione Emilia Romagna.

Dal PUG i mappali oggetto di perizia (mappali 485, 486, 487, 476, 484) rientrano in ambito agricolo e quindi considerati non edificabili, ma terreni rientranti nel territorio rurale (come indicato nella nuovo strumento urbanistico), la cui valutazione di stima, indicata nei paragrafi che seguono, tiene conto di ogni incidenza relativa al descritto inquadramento urbanistico (territorio rurale) di cui sopra detto. Per quanto riguarda i terreni rientranti nel perimetro del territorio urbanizzato come perimetrato ed indicato nella tavola del PUG denominata TAV\_C\_2\_1\_B\_TU\_Ro\_Zocca\_Guarda\_Alberone\_Ruina (mappali 475, 474, 479, 480, 481, 482, 483) rientrano nella disciplina urbanistica del "Tessuto Urbanizzato recente" con riferimento all'inquadramento urbanistico allegato e parte integrante del presente rapporto di stima

La valutazione di stima indicata nei paragrafi che seguono, tiene conto di ogni incidenza relativa al descritto inquadramento urbanistico di cui sopra.

L'inquadramento urbanistico è meglio precisato di seguito:

PUG adottato con Delibera di Consiglio Unione Terre e Fiumi n.38 del 19/09/2022.

PUG approvato con Delibera di Consiglio Unione Terre e Fiumi n. 9 del 30/03/2023 che interessa i territori dei comuni di Copparo, Rive del Po e Tresignana.

Il PUG è efficace dal 24/05/2023, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BUR della regione Emilia Romagna.

Foglio 21 Sezione B, Mapp. 69;

- 80% TU1 - Tessuto urbano originario (Art. 3.11 Disciplina urbanistica);
- incluso nella buffer zone del MAB UNESCO;

DM 1444/1968:

- 80% Zona A-B
- 20% TU2 - Tessuto urbano recente (Art. 3.12 Disciplina urbanistica)
- incluso nella buffer zone del MAB UNESCO;

DM 1444/1968:

- 20% Zona B

Foglio 21 Sezione B, Mapp. 476, 484, 485, 486, 487;



- Territorio rurale (titolo IV NTA)
  - incluso nella buffer zone del MAB UNESCO (art 5.8 NTA);
- DM 1444/1968:
- Zona E

- Foglio 21 Sezione B, Mapp. 474, 475, 479,480, 481, 482,483;
- TU2 - Tessuto urbano recente (Art. 3.12 Disciplina urbanistica)
  - incluso nella buffer zone del MAB UNESCO;
- DM 1444/1968:
- Zona B

Saranno quindi a carico ogni onere ed incombente (oggi non determinabile) per l'eventuale rinnovo e/o rilascio di ogni eventuale titolo edilizio necessario, ivi compreso ogni onere ed incombente per diritti da far vale e/o subire che dovessero derivare da ogni eventuale diniego in merito alla capacità edificatoria del comparto in parola. Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale assegnatario di cui al presente giudizio di divisione.

Pertanto i terreni di cui ai mappali 475, 474, 479, 480, 481, 482, 483 rientrano nella disciplina edificatoria di cui al citato PUG (Piano Urbanistico Generale) oltre ogni altro Regolamento Urbanistico vigente, mentre i terreni di cui ai mappali 485, 486, 487, 484 e 476 non risultano edificabili in quanto sottoposti alla disciplina dei terreni agricoli, come sopra specificato nel titolo del PUG (Piano Urbanistico Generale) oltre ogni altro Regolamento Edilizio/Urbanistico vigente. Di tale aspetto verrà tenuto conto dei valori di stima.

Il tutto come meglio indicato nell'allegato estratto dello strumento urbanistico vigente.

**Descrizione: Terreni inquadrati dal PUG (piano urbanistico generale) come Tessuto urbano recente (vedi disciplina urbanistica) - Terreni inquadrati nel PUG (piano urbanistico generale) come territorio rurale (Titolo IV Disciplina urbanistica). Terreni consistenti in strada di accesso asservita ad abitazioni di terzi.**

**A.**

**Terreni inquadrati dal PUG (piano urbanistico generale) come Tessuto urbano recente (vedi disciplina urbanistica) - Terreni inquadrati nel PUG (piano urbanistico generale) come territorio rurale (Titolo IV Disciplina urbanistica). Terreni consistenti in strada di accesso asservita ad abitazioni di terzi.**

Precisando che la quota sopra indicata è quella pignorata con pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto del 12/10/2018 al n. rep 3714; Trascritto a Ferrara in data 07/11/2018 ai nn. reg. part. 12130 ed al reg. gen. 17935.

**La presente stima valuta la quota di 1/1 dei beni indicati così come pervenuta al debitore esecutato in forza di Sentenza per Divisione del Tribunale di Ferrara RG 2648/2021, rep. 411 del 01/06/2023 trascritta a Ferrara il 10/01/2024 al reg. part. 357 e reg. gen. 460.**

Trattasi di aree edificabili e non edificabili come da inquadramento urbanistico indicato nel pertinente estratto del PUG (Piano Urbanistico Generale) e come in precedenza indicato nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Riva del Po (ex Comune di Ro) e con riferimento alla Convenzione Edilizia Notaio Trevisani rep. 66274 del 16/07/2009 (mappali 475, 474, 479, 480, 481, 482, 483), con opere di urbanizzazione già realizzate, e già cedute al Comune di ro Ferrarese (già Comune di Riva del Po).

Trattasi di aree adiacenti alla lottizzazione di cui sopra, consistenti in aree agricola, non edificabile.





Trattasi di area per viabilità al servizio di complesso residenziale già gravato in favore delle abitazioni ad essa prospiciente con servitù come indicato in perizia (mapp. 69 sub 12, sub 14, sub 16).

Non è stato possibile conoscere l'eventuale nominativo dell'amministratore della strada di cui trattasi come da regolamento di condominio allegato all'atto del notaio Trevisani del 14/10/2004 rep 61817.

Sarà a carico dell'eventuale acquirente ogni onere derivante dalle servitù gravanti contro i terreni (mapp. 69 sub 12, sub 14, sub 16), così come sarà a carico dell'eventuale acquirente ogni onere, nessuno escluso, derivante dall'applicazione del regolamento di cui detto, di cui all'atto del notaio Trevisani del 14/10/2004 rep 61817.

Si precisa che sono da intendersi impegnative e vincolanti per l'eventuale aggiudicatario tutte le norme indicate nell'attuale strumento urbanistico Vigente come approvato.

L'intero comparto è da ritenere assoggettato alle norme indicate nel vigente strumento urbanistico.

**B.**

**Terreni inquadrati nel PUG (piano urbanistico generale) come territorio rurale (Titolo IV Disciplina urbanistica).**

Precisando che la quota sopra indicata è quella pignorata con pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Atto del 12/10/2018 al n. rep 3714;

Trascritto a Ferrara in data 07/11/2018 ai nn. reg. part. 12130 ed al reg. gen. 17935.

**La presente stima valuta la quota di 1/1 dei beni indicati così come pervenuta al debitore esecutato in forza di Sentenza per Divisione del Tribunale di Ferrara RG 2648/2021, rep. 411 del 01/06/2023 trascritta a Ferrara il 10/01/2024 al reg. part. 357 e reg. gen. 460.**

Trattasi di aree adiacenti alla lottizzazione di cui sopra, consistenti in aree agricola, non edificabile.

**Descrizione corpo A e corpo B.**

Trattasi quindi di lotti di terreno "edificabile" (mappali 475, 474, 479, 480, 481, 482, 483) che rientra nel territorio inquadrato dal PUG (piano urbanistico generale) come TU2 - "Tessuto urbano recente" (vedi Disciplina urbanistica in allegato), e terreni (mappali 485, 486, 487, 476, 484) non più rientranti nel perimetro di territorio urbanizzato e che rientrano nel territorio inquadrato nel PUG (piano urbanistico generale) come territorio rurale (Titolo IV Disciplina urbanistica).

Parte dei terreni inoltre consistono in strada di accesso asservita ad abitazioni di terzi (mappale 69 subal-terni 12, 14 e 16).

I mappali oggetto di perizia (mappali 485, 486, 487, 476, 484) i quali verranno quindi considerati non edificabili, ma terreni rientranti nel territorio rurale (come indicato nella nuovo strumento urbanistico), la cui valutazione di stima, indicata nei paragrafi che seguono, tiene conto di ogni incidenza relativa al descritto inquadramento urbanistico (territorio rurale) di cui sopra detto.

Per quanto riguarda i terreni rientranti nel perimetro del territorio urbanizzato come perimetrato ed indicato nella tavola del PUG denominata TAV\_C\_2\_1\_B\_TU\_Ro\_Zocca\_Guarda\_Alberone\_Ruina (mappali 475, 474, 479, 480, 481, 482, 483) rientrano nella disciplina urbanistica di "territorio Urbanizzato recente" come descritto nell'allegato estratto dello strumento urbanistico vigente, parte integrante della presente perizia.

Saranno quindi a carico ogni onere ed incombente (oggi non determinabile) per l'eventuale rinnovo e/o rilascio di ogni eventuale titolo edilizio necessario, ivi compreso ogni onere ed incombente per diritti da far vale e/o subire che dovessero derivare da ogni eventuale diniego in merito alla capacità edificatoria del comparto in parola.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale assegnatario di cui al presente giudizio di divisione.



Pertanto i terreni di cui ai mappali 475, 474, 479, 480, 481, 482, 483 rientrano nella disciplina edificatoria di cui al PUG oltre ogni altro regolamento e le urbanistico vigente, mentre i terreni di cui ai mappali 485, 486, 487, 476, 484 non risultano edificabili in quanto sottoposti alla disciplina dei terreni agricoli, come sopra specificato nel titolo del PUG oltre ogni altro regolamento edilizio/urbanistico vigente.

Di tale aspetto verrà tenuto conto dei valori di stima.

Si allega anche il precedente CDU già rilasciato dal Comune di Riva del Po in data 19/10/2022 con prot. Par. 0021017 del 19-10-2022 - Documento CDU Prot 19041\_2022\_k, ed allegato al Giudizio di Divisione con Sentenza per Divisione del Tribunale di Ferrara RG 2648/2021, rep. 411 del 01/06/2023 trascritta a Ferrara il 10/01/2024 al reg. part. 357 e reg. gen. 460

#### Stato di uso e conservazione complessivi.

Lo stato di conservazione uso e manutenzione è normale.

#### Dati di consistenza.

##### **Corpo A**

Aree di viabilità gravate da servitù come indicato in perizia (mapp. 69 sub 12, sub 14, sub 16) per una superficie complessiva di circa mq. 986,00.

Aree edificabili come da limiti e norme del Vigente Strumento Urbanistico (mappali 475, 474, 479, 480, 481, 482, 483) per una superficie complessiva di circa mq. 2 677,00.

Aree non edificabili (mappali 484 e 476), per una superficie complessiva di circa mq. 7 722,00.

##### **Corpo B**

Aree non edificabili (mappali 485, 486 e 487) per una superficie complessiva di circa mq. 1 556,00.

#### **Corpo A.**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Aree di viabilità gravate da servitù come indicato in perizia (mapp. 69 sub 12, sub 14, sub 16)	sup reale lorda	986,00	1,00	986,00
Aree edificabili (mappali 475, 474, 479, 480, 481, 482, 483)	sup reale lorda	2.677,00	1,00	2.677,00
Area non edificabile (mappali 484 e 476)	sup reale lorda	7.722,00	1,00	7.722,00
		<b>11.385,00</b>		<b>11.385,00</b>

#### **Corpo B.**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area non edificabile (mappali 485, 486 e 487)	sup reale lorda	1.556,00	1,00	1.556,00
		<b>1.556,00</b>		<b>1.556,00</b>



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima dei terreni viene eseguita sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima è già compresa l'incidenza del valore di ogni parte comune, compresa l'incidenza di ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi sono da intendersi comprensivi di tutti gli oneri, nessuno escluso, a carico dell'eventuale aggiudicatario, così come specificato nei rispettivi paragrafi della sopra esposta perizia.

Saranno quindi a carico ogni onere ed incombente (oggi non determinabile) per l'eventuale rinnovo e/o rilascio di ogni eventuale titolo edilizio necessario, ivi compreso ogni onere ed incombente per diritti da far vale e/o subire che dovessero derivare da ogni eventuale diniego in merito alla capacità edificatoria del comparto in parola.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara, Ufficio tecnico di Riva del Po.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

### 8.3 Valutazione corpi:

**Descrizione.**

**Identificativo corpo: A.**

**Quota di 4/9 Terreni inquadrati dal PUG (piano urbanistico generale) come Tessuto urbano recente (vedi disciplina urbanistica) - Terreni inquadrati nel PUG (piano urbanistico generale) come territorio rurale (Titolo IV Disciplina urbanistica). Terreni consistenti in strada di accesso asservita ad abitazioni di terzi.**

Precisando che la quota sopra indicata è quella pignorata con pignoramento a favore di Unicredit S.p.A. contro Menegatti Rino Enrico derivante da Atto del 12/10/2018 al n. rep 3714; Trascritto a Ferrara in data 07/11/2018 ai nn. reg. part. 12130 ed al reg. gen. 17935.

**La presente stima valuta la quota di 1/1 dei beni indicati così come pervenuta al debitore**



esecutato in forza di Sentenza per Divisione del Tribunale di Ferrara RG 2648/2021, rep. 411 del 01/06/2023 trascritta a Ferrara il 10/01/2024 al reg. part. 357 e reg. gen. 460.

Identificativo corpo: B.

Quota di 1/9 Terreni inquadrati nel PUG (piano urbanistico generale) come territorio rurale (Titolo IV Disciplina urbanistica).

Precisando che la quota sopra indicata è quella pignorata con pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Atto del 12/10/2018 al n. rep 3714; Trascritto a Ferrara in data 07/11/2018 ai nn. reg. part. 12130 ed al reg. gen. 17935.

La presente stima valuta la quota di 1/1 dei beni indicati così come pervenuta al debitore esecutato in forza di Sentenza per Divisione del Tribunale di Ferrara RG 2648/2021, rep. 411 del 01/06/2023 trascritta a Ferrara il 10/01/2024 al reg. part. 357 e reg. gen. 460.

#### Corpo A.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Aree di viabilità gravati da servitù come indicato in perizia (mapp. 69 sub 12, sub 14, sub 16)	986,00	€ 0,00	€ 0,00
Aree edificabili (mappali 475, 474, 479, 480, 481, 482, 483)	2.677,00	€ 40,00	€ 107.080,00
Area non edificabile (mappali 484 e 476)	7.722,00	€ 3,00	€ 23.166,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo		sommano	€ 130.246,00
Valore corpo			€ 130.246,00
Valore Accessori			==
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 130.246,00</b>
Valore complessivo diritto e quota di 4/9 della piena proprietà			€ 57.887,11

#### Corpo B.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Area non edificabile (mappali 485, 486 e 487)	1.556,00	€ 3,00	€ 4.668,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo		sommano	€ 4.668,00
Valore corpo			€ 4.668,00
Valore Accessori			==
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 4.668,00</b>
Valore complessivo diritto e quota di 1/9 della piena proprietà			€ 518,67

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 4/9 della piena proprietà in €.</i>
A	Aree di viabilità gravati	11.385,00	€ 130.246,00	€ 57.887,11



da servitù come indicato in perizia (mapp. 69 sub 12, sub 14, sub 16) Aree edificabili (mappali 475, 474, 479, 480, 481, 482, 483) Area non edificabile (mappali 484 e 476)			
---	--	--	--

ID	Immobile	Superficie Lorda in mq.	Valore intero medio ponderale in €.	Valore diritto e quota di 1/9 della piena proprietà in €.
B.	Area non edificabile (mappali 485, 486 e 487)	1.556,00	€ 4.668,00	€ 518,67

**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% )	€ 20.237,10
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	€ 323,10 €

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda (quota di 1/1 della piena proprietà):	€ 115.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

**Allegati****Allegati perizia:**

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico, Elenco subalterni,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Certificato di Destinazione Urbanistica,
- Estratto Strumento urbanistico vigente,
- Regolamento Condominiale per lo stradello di cui al foglio 21 map. 69 sub 12 e 14, Comune di Ro Ferrarese,



- Limiti ed avvertenze della perizia.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie,
- Estratto Strumento urbanistico vigente.

Ferrara, 26/02/2024

L'Esperto alla stima  
**Geometra Michele Cervellati**

