

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

promossa da: **BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **181/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/03/2026 ore 09:00

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA MARTA CRISTONI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Silvia Gianferrara**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Abitazione in villino  
sita in Goro (FE), Via Aldo Moro [REDACTED]

**Esperto alla stima:** GEOM. PATRIZIO CECCHIN  
**Codice fiscale:** CCCPRZ67B09D548M  
**Studio in:** Via Giovanni XXIII, 77 - Ferrara  
**Telefono:** 0532765600  
**Email:** patrizio.cecchin@tim.it  
**Pec:** patrizio.cecchin@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** abitazione in villino sita in Goro (FE), Via Aldo Moro c.n. [REDACTED]

**Dati Catastali:**

**ABITAZIONE: foglio 10, mappale 2334, subalterno 1**, indirizzo Via Aldo Moro c.n. [REDACTED] piano T-1, catasto fabbricati, Comune Goro, categoria A/7, classe 1, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 279 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 266 mq., rendita catastale € 531,43, intestato [REDACTED] proprietà per 1/1.

**AUTORIMESSA: foglio 10, mappale 2334, subalterno 2**, indirizzo Via Aldo Moro c.n. [REDACTED], piano T, catasto fabbricati, Comune Goro, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq., superficie catastale totale 28 mq., rendita catastale € 23,76, intestato [REDACTED], proprietà per 1/1.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** abitazione in villino sita in Goro (FE), Via Aldo Moro c.n. [REDACTED]

**Possesso:** occupato dal proprietario.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** abitazione in villino sita in Goro (FE), Via Aldo Moro c.n. [REDACTED]

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** abitazione in villino sita in Goro (FE), Via Aldo Moro c.n. [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** Barclays Bank PLC, Miltonia Mortgage Finance S.r.l.

### 5. Comproprietari

**Bene:** abitazione in villino sita in Goro (FE), Via Aldo Moro c.n. [REDACTED]

**Comproprietari:** nessuno.

### 6. Misure Penali

**Bene:** abitazione in villino sita in Goro (FE), Via Aldo Moro c.n. [REDACTED]

**Misure Penali:** nessuna.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** abitazione in villino sita in Goro (FE), Via Aldo Moro c.n. ■■■.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**8. Prezzo**

**Bene:** abitazione in villino sita in Goro (FE), Via Aldo Moro c.n. ■■■

**Prezzo:** € 197.700,00



presente rapporto di valutazione la quantificazione degli oneri relativi all'eventuale azione di accertamento sul valore, che l'Agenzia delle Entrate dovesse eventualmente intraprendere nei confronti dell'aggiudicatario, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spese.

### **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'oggetto della presente consulenza è un edificio residenziale indipendente che trovasi ubicato a Goro, Comune italiano situato sul Delta del Po e facente parte dell'Unione Terre del Delta.

**Caratteristiche zona:** centrale.

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** tutti quelli riferibili ad un ordinario centro abitato di piccole dimensioni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Delta del Po.

**Principali collegamenti pubblici:** assi viari stradali, linee TPER.

### **3. STATO DI POSSESSO.**

Occupato dal proprietario.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara non sono risultati contratti di locazione in essere per l'immobile in argomento.

### **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:*

Nessuna.

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

Nessuna.

##### *4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

CONVENZIONE trascritta a Ferrara ai nn. 6815/4780 in data 01/06/1983 a favore del Comune di Goro, avente durata di anni 30.

##### *4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di Barclays Bank PLC (C.F. 80123490155) contro ██████████, per concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 435.000,00, importo capitale € 290.000,00, durata 35 anni, derivante da atto notarile pubblico del Notaio Carnevale Iolanda di Argenta (FE) del 07/08/2009, rep. 2659/2204, iscritta a Ferrara in data 11/08/2009 al reg. gen. 15684 e reg. part. 3197.

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Miltonia Mortgage Finance S.r.l. (C.F. 12936690960) contro ██████████, derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara del 06/10/2025, rep. 3470/2025, trascritto a Ferrara in data 30/10/2025 al reg. gen. 21196 e reg. part. 15916.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** ---

**Utilità comuni:** ---

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica:**

- APE n. 00458-22529-2009 del 06/08/2009 (classe D) valido fino al 06/08/2019 – allegato all'atto di acquisto del Notaio Carnevale Iolanda di Argenta (FE) del 07/08/2009, rep. 2658/2203;

- APE n. 03078-599591-2024 del 22/08/2024 (classe C) valido fino al 22/08/2034.

L'immobile è stato oggetto di intervento Superbonus 110%; dalla documentazione a disposizione dello scrivente, non si ha evidenza del salto di 2 classi energetiche.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO.

**Avvertenze ulteriori:** non si esclude la presenza di servitù di impianto o di altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali obblighi e/o oneri derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

L'immobile viene comunque alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive se e come legalmente costituite, con ogni disposizione obbligatoria e reale contenuta nei titoli di provenienza.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- [REDACTED], pieni proprietari in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita del Segretario Comunale del 07/04/1983, rep. 89, trascritto a Ferrara il 25/05/1983 ai nn. 6486/4528, integrato da nota di trascrizione del 01/06/1983 ai nn. 6815/4780.

- [REDACTED], proprietari rispettivamente per la quota di 1/4 e di 3/4, per effetto di successione legittima in morte di [REDACTED] apertasi il 29/12/2007, registrata a Comacchio (FE) il 21/07/2008 al n. 332/8/8, trascritta a Ferrara il 06/10/2008 ai nn. 21582/13060. Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 11/08/2009 ai nn. 15682/9615.

- [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del Notaio Carnevale Iolanda di Argenta (FE) del 07/08/2009, rep. 2658/2203, trascritto a Ferrara il 11/08/2009 ai nn. 15683/9616.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Goro ha individuato e messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 2281 prot. 6119 rilasciata il 23/01/1981 per costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione; Autorizzazione di variante n. 2717 prot. 6879 rilasciata il 13/01/1983; Abitabilità

rilasciata il 22/02/1983.

*Note: l'Autorizzazione di variante n. 2717 prot. 6879 rilasciata il 13/01/1983 richiama l'elaborato grafico esplicativo delle varianti (Tav. 3), tuttavia non presente nel fascicolo.*

- CILA prot. 4520 del 01/07/2021 per opere di manutenzione straordinaria; Comunicazione fine lavori prot. 5891 del 03/08/2022.

*Note: intervento Superbonus 110% per sostituzione di generatore di calore con pompa di calore ibrida, installazione di pompa di calore per la produzione di ACS con tecnologia termodinamica, installazione di impianto fotovoltaico, installazione accumulo di energia elettrica, installazione dispositivi anti caduta, sostituzione degli infissi.*

### **7.1 Conformità edilizia:**

L'Autorizzazione di variante n. 2717 prot. 6879 rilasciata il 13/01/1983 definisce lo stato legittimo dell'immobile. Nell'istanza è contenuto un espresso richiamo all'elaborato grafico "Tav. 3", che tuttavia non risulta presente nel fascicolo edilizio. In virtù di ciò, per determinare la conformità edilizia del bene staggito verrà utilizzata, come riferimento, la planimetria catastale in atti approvata in data 16/11/1983, epoca di realizzazione dell'abitazione. **La disamina che segue ha quindi carattere meramente indicativo** e potrà subire modificazioni qualora venga reperita copia della succitata "Tav. 3", restando a carico dell'aggiudicatario ogni circostanza e costo derivanti dal caso, nullo escluso, con espressa manleva dello scrivente da qualsivoglia eventuale contestazione.

Dal raffronto tra la planimetria catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- modifiche a talune forometrie esterne;
- demolizione al piano terra di partizione interna nella zona servizi;
- modeste differenze a talune altezze interne, con particolare riguardo alle camere da letto al piano primo aventi altezza interna (misurata all'intradosso del solaio rivestito con perline in legno) pari a 2,66 m., anziché 2,70 m.;
- presenza di tettoia nell'area cortiliva pertinenziale.

#### **Le difformità riscontrate sono presumibilmente regolarizzabili con:**

pratica edilizia in sanatoria, comprensiva della rappresentazione delle difformità costruttive ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/04 (minore altezza interna delle camere da letto entro 2% della tolleranza esecutiva, oltre a verbale di ispezione tecnico-sanitaria del 10/02/1983 per il rilascio dell'abitabilità); rimozione della tettoia in legno, in quanto apparentemente non regolarizzabile.

**Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 5.000,00** (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti).

#### **Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.**

Dalla disamina degli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia n. 2281 prot. 6119 rilasciata il 23/01/1981 è possibile determinare che l'altezza interna della cucina *open space* era pari a 2,35 mt. Il titolo edilizio è stato rilasciato anche a seguito di parere dell'Ufficiale sanitario del 25/11/1980 che, al riguardo, non ha impartito prescrizioni. L'Autorizzazione di variante n. 2717 prot. 6879 rilasciata il 13/01/1983, il cui elaborato risulta mancare all'interno del fascicolo, è stata rilasciata con visto dell'Ufficiale sanitario del 22/12/1982. Nella planimetria catastale approvata il 16/11/1983 detta altezza è pari a 2,50 mt., come riscontrabile in loco. L'Abitabilità del 22/02/1983 è stata rilasciata anche a seguito di ispezione tecnico-sanitaria eseguita il 10/02/1983, con ipotetico riscontro dell'altezza interna della cucina.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e più approfondite ricerche dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene staggito, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Sarà quindi a cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

*Note: si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati; gli importi indicati per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi, in quanto per la precisa definizione degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura edilizia, ovvero di sanatoria, vera e propria; ragion per cui si consiglia un'assistenza propedeutica alla partecipazione all'asta da proprio tecnico di fiducia. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del potenziale acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile e rilievi di dettaglio.*

*Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca.*

*Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi.*

*Il prezzo a base d'asta tiene intrinsecamente conto dell'assenza di garanzie ed è da intendersi complessivo ed a corpo.*

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	PRG
Zona omogenea:	C2 – zona residenziale di attuazione di piani urbanistici già convenzionati
Immobile soggetto a convenzione:	CONVENZIONE trascritta a Ferrara ai nn. 6815/4780 in data 01/06/1983 a favore del Comune di Goro e della durata di anni 30
Tutele/vincoli	No

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**

## DESCRIZIONE

Trattasi di edificio indipendente ad uso civile abitazione sviluppato ai piani terra e primo, dotato altresì di annessa autorimessa e di circostante corte pertinenziale.

La costruzione del fabbricato risale alla prima metà degli anni '80 e, tra il 2021 ed il 2022, è stato oggetto di intervento Superbonus 110% per sostituzione di generatore di calore con pompa di calore ibrida, installazione di pompa di calore per la produzione di ACS con tecnologia termodinamica, installazione di impianto fotovoltaico, installazione accumulo di energia elettrica, installazione dispositivi anti caduta e sostituzione degli infissi.

Il piano terra è composto da ampia sala da pranzo/soggiorno con cucina *open space*, comunicanti con porticati posti uno in corrispondenza della facciata nord-ovest (fronte strada) e uno in corrispondenza delle facciate sud-est e sud-ovest, vano disimpegno, servizio igienico finestrato con anti bagno ed ampia autorimessa con annesso vano tecnico (centrale termica); tramite scala interna a vista si accede al piano primo ove trovasi la zona notte composta da tre camere da letto matrimoniali, una delle quali con annessi bagno e cabina armadio, ripostiglio in sottotetto e bagno finestrato, tutti tra di loro disimpegnati da ampio ballatoio.

In corrispondenza della facciata ovest è presente una tettoia in legno, tuttavia priva di autorizzazione e apparentemente non regolarizzabile.

L'area cortiliva è totalmente recintata e dotata di cancello pedonale e carrabile antistanti la Via Aldo Moro, La corte è costituita da aree in parte pavimentate ed in parte a prato e piantumate.



Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: buone conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato <i>Note: impianto fotovoltaico a tetto da 6,8 kWp con 3 batterie di accumulo da 15 kWp ciascuna, con dichiarazione di conformità allegata alla Cila prot. 4520 del 01/07/2021</i>
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: ottime conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Idrico	tipologia: autonomo alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: caldaia ibrida a gas metano a condensazione e pompa di calore, oltre a pompa di calore per la produzione di ACS con tecnologia Termodinamica diffusori: pannelli radianti a pavimento condizioni: ottime conformità: dichiarazione di conformità allegata alla Cila prot. 4520 del 01/07/2021

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, comprendendo le superfici principali e secondarie in ragione dei rapporti mercantili superficiali definiti dalla norma UNI EN 15733:2011, dall'allegato C del D.P.R. 138/98, nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, opportunamente adeguati alla realtà di cui trattasi.

Nel calcolo della consistenza non si terrà conto della tettoia in legno realizzata in assenza di tiolo abilitativo e apparentemente non sanabile.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione p.t. e p.1	superficie lorda di pavimento	250,00	1,00	250,00
Sottotetto	superficie lorda di pavimento	36,00	0,20	7,20
Autorimessa e locale tecnico	superficie lorda di pavimento	35,50	0,50	17,75
Portici	superficie esterna lorda	25,00	0,35	8,75
		56,70	0,10	5,67
Balcone	superficie esterna lorda	2,40	0,25	0,60
Corte	superficie esterna lorda	25,00	0,10	2,50
		335,00	0,02	6,70
<b>Totale</b>				<b>299,17</b>

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

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, l'andamento del mercato, il suo status impiantistico, etc.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ferrara;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;  
 Uffici del Registro di Ferrara;  
 Ufficio Tecnico Comunale di Goro;  
 Agenzie immobiliari locali.

**8.3 Valutazione corpi:**

Abitazione in villino.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione in villino	299,17	€ 800,00	€ 239.336,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 239.336,00

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore complessivo</i>
Abitazione in villino	299,17	€ 239.336,00

**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%) - € 35.900,40

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: - € 5.700,00

VALORE RESIDUO € 197.735,60

**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: **€ 197.700,00**

**Allegati:**

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atto di provenienza;
5. visure ipocatastali.

Data generazione:  
30/01/2026

L'Esperto alla stima  
**GEOM. PATRIZIO CECCHIN**

