
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **M.D.M. Service Srl**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **152/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-05-2025 ore 12:00

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

Custode Giudiziario: **Avv. Matteo Pancaldi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Geometra Massimiliano Berti
Codice fiscale: BRTMSM75R19D548C
Partita IVA: 01552920389
Studio in: Via Piero Gobetti 34 - 44121 Ferrara
Telefono: 3388104712
Email: studiomassimilianoberti@gmail.com
Pec: massimiliano.berti@geopec.it



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Frassini cn. [REDACTED] - Bosco Mesola - Mesola (FE) - 44026

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] Proprieta' 1/1,

foglio 57, particella 394, subalterno /, scheda catastale FE0103183, indirizzo Via Frassini n. [REDACTED], scala /, interno /, piano T-1, comune Mesola, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5, superficie 140mq, rendita € 419,62.

sezione censuaria Mesola catasto terreni, foglio 57, particella 426, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 10776, reddito dominicale: € 37,58, reddito agrario: € 47,31,

Bene: Via Ernesto Alberghini angolo via del Campo Sportivo - Goro (FE) - 44020

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] Proprieta' 1/1,

foglio 10, particella 811, subalterno 1, scheda catastale 0334841, indirizzo Via ANTONIO BRUGNOLI [REDACTED], scala /, interno /, piano T-1, comune Goro, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 Vani, superficie 97 mq, rendita € 222,08.

foglio 10, particella 811, subalterno 5, scheda catastale FE0008669 del 30/01/2006, indirizzo Via ERNESTO ALBERGHINI [REDACTED], scala /, interno /, piano T-1, comune Goro, categoria C/2, classe Unica, consistenza 103 mq, superficie 134 mq, rendita € 212,78.

foglio 10, particella 811, subalterno 4-8, scheda catastale FE0008669 del 30/01/2006, indirizzo Via ERNESTO ALBERGHINI [REDACTED], scala /, interno /, piano T, comune Goro, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 mq, superficie 34 mq, rendita € 71,01.

sezione censuaria Goro catasto terreni foglio 10, particella 2958, qualità Incolt. Ster., superficie catastale 85 mq.

2 Stato di possesso

Bene: Via Frassini cn. [REDACTED] - Bosco Mesola - Mesola (FE) - 44026

Lotto: 001

Corpo: A

Occupato da [REDACTED] e dai suoi conviventi, con contratto di locazione stipulato in data 03/02/2022 per l'importo del canone annuo di complessivi Euro 1.800,00 da pagarsi in 12 rate con cadenza mensile, ciascuna dell'importo di Euro 150,00. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Ferrara il 02/03/2022 ai nn.2120

Tipologia contratto: 30 anni, scadenza 03/02/2052.



Bene: Via Ernesto Alberghini angolo via del Campo Sportivo - Goro (FE) - 44020

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Frassini cn. ■ - Bosco Mesola - Mesola (FE) - 44026

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Ernesto Alberghini angolo via del Campo Sportivo - Goro (FE) - 44020

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Frassini cn. ■ - Bosco Mesola - Mesola (FE) - 44026

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, M.D.M. Service Srl

Bene: Via Ernesto Alberghini angolo via del Campo Sportivo - Goro (FE) - 44020

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A., BANCA ADRIA CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA, HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A., CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A., HYPO ALPE-ADRIA-BANK S.P.A., M.D.M. Service Srl, BANCA ADRIA - CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA SOC. COOP.

5 Comproprietari

.

Beni: Via Frassini cn. ■ - Bosco Mesola - Mesola (FE) - 44026

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Ernesto Alberghini angolo via del Campo Sportivo - Goro (FE) - 44020

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Frassini cn. ■ - Bosco Mesola - Mesola (FE) - 44026

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Via Ernesto Alberghini angolo via del Campo Sportivo - Goro (FE) - 44020

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Frassini cn. ■ - Bosco Mesola - Mesola (FE) - 44026

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Ernesto Alberghini angolo via del Campo Sportivo - Goro (FE) - 44020

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Frassini cn. ■ - Bosco Mesola - Mesola (FE) - 44026

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 48.112,82

Bene: Via Ernesto Alberghini angolo via del Campo Sportivo - Goro (FE) - 44020

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 65.350,00



Beni in **Mesola (FE)**
Località **Bosco Mesola**
Via Frassini cn. ■

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bosco Mesola, Via Frassini cn. ■

Note: Abitazione con adiacente porzione di terreno agricolo.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ■ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01818730382

- Ulteriori informazioni sul debitore: Società a responsabilità limitata con sede legale in Mesola via Frassini n. ■

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

■ Proprietà' 1/1,
foglio 57, particella 394, subalterno /, scheda catastale FE0103183, indirizzo Via Frassini n. ■
scala /, interno /, piano T-1, comune Mesola, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5, superficie 140mq, rendita € 419,62.

Derivante da:

- Costituzione Catastale del 21/07/2008 Pratica n. FE0103183 in atti dal 21/07/2008 (n. 1379.1/2008).
- Elaborato di Tipo Mappale del 08/05/2008 Pratica n. FE0063019 in atti dal 08/05/2008 (n. 63019.1/2008)
- Elaborato di Frazionamento 22/12/1995 in atti dal 22/12/1995 (n.5447.1/1995) Deriva dal Ex.Mappale 336 Fabbricato Rurale.
- Variazione geometrica del 22/12/1995 in atti dal 22/12/1995 (n. 5447.1/1995). Deriva dal Ex.Mappale 39 censito al catasto terreni come Seminativo.
- L'Ex. Mappale 39 deriva dall'Impianto meccanografico del 10/02/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: /

Confini:

In assenza dell'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni i confini catastali si desumono dall'estratto di mappa catastale: l'abitazione censita la Mappale 394 con relativa area di corte esclusiva, confina a nord con il mappale 393, a sud confina con il terreno di proprietà al



mappale 426, ad est confina con il terreno al mappale 426 e con il terreno censito al mappale 425, mentre ad ovest con il terreno al mappale 356.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprieta' 1/1 , sezione censuaria Mesola, foglio 57, particella 426, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 10776, reddito dominicale: € 37,58, reddito agrario: € 47,31.

Derivante da:

- Elaborato di Frazionamento del 04/05/2010 Pratica n. FE0099936 in atti dal 04/05/2010 presentato il 03/05/2010 (n. 99936.1/2010). Deriva dal Ex.Mappale 391
- Elaborato di Frazionamento del 08/05/2008 Pratica n. FE0063019 in atti dal 08/05/2008 (n. 63019.1/2008). Deriva dal Ex.Mappale 335
- Elaborato di Frazionamento del 22/12/1995 in atti dal 22/12/1995 (n.5447.1/1995). Deriva dal Ex.Mappale 39.
- L'Ex. Mappale 39 deriva dall'Impianto meccanografico del 10/02/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: /

Confini:

I confini catastali della particella di terreno si desumono dall'estratto di mappa catastale: il terreno censito al Mappale 426 confina a nord con la corte del mappale 394 di proprietà e con altro terreno al mappale 425, a sud e ad est confina con lo scolo Alberelle, mentre ad ovest con la corte mappale 394 ed il terreno al mappale 356.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito degli accessi e rilievi eseguiti si sono potute riscontrare delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare abitativa censita agli atti al foglio 57 mappale 394.

Le difformità riscontrate nell'abitazione consistono nell'ampliamento del fabbricato a nord oltre ad una diversa distribuzione interna dei vani, al piano terra la cucina risulta spostata all'interno del vano soggiorno e nel precedente vano cucina è stato ricreato un ripostiglio ed un bagno, il vano sottoscala è adibito a ripostiglio, al piano primo è stato demolito il ripostiglio esistente con la creazione di un secondo bagno, realizzazione di un soppalco con struttura in legno nel vano scala. Esternamente all'abitazione i tre vani accessori in corte risultano fatiscenti con la copertura e le murature portanti parzialmente crollate.

Regolarizzabili mediante: presentazione di Elaborato di Tipo Mappale e Accatastamenti in Variazione.

Descrizione delle opere da sanare:

- Ampliamento dell'edificio tramite presentazione di Tipo Mappale (se consentito dai competenti organi comunali - Sportello Unico Edilizia)
- Diversa distribuzione dei vani interni.
- Accatastamento dei vani accessori in corte come unità collabente F/2.

Elaborato di Tipo Mappale e Accatastamenti in Variazione: € 2.000,00



Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: nel caso dovessero emergere in seguito ulteriori difformità non evidenziate, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario predisporre adeguato aggiornamento catastale, nulla escluso.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: /.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: /.

Attrazioni paesaggistiche: /.

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: /.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] e dai suoi conviventi, con contratto di locazione stipulato in data 03/02/2022 per l'importo del canone annuo di complessivi euro 1.800,00 da pagarsi in 12 rate con cadenza mensile, ciascuna dell'importo di Euro 150,00.

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

Registrato a Ferrara il 02/03/2022 ai nn.2120

Tipologia contratto: 30 anni, scadenza 03/02/2052.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note:

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è stata concessa al sig. [REDACTED]

CF.RTLHNR77B26C980W ed alle persone con lui conviventi:

[REDACTED]

Si segnala che il valore di locazione indicato dall'Agenzia delle Entrate per gli immobili di Civile Abitazione (categoria A/2) in normale stato di manutenzione, situati nella zona Suburbana di Bosco Mesola, vengono individuati con un valore minimo pari a 2,90 Euro/mq ed un valore massimo di 3,80 Euro/mq. Essendo l'immobile in oggetto di valutazione una Abitazione di tipo Economico (categoria A/3, inferiore alla categoria A/2) e presentando una superficie lorda di circa 124,00mq, il canone di locazione riscontrato pari ad Euro 150,00 mensili, risulta dunque inferiore al minimo stabilito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non riscontrate.

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



Non riscontrate.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non riscontrate.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non riscontrate.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Amministrativa attiva
a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
contro [REDACTED]
Derivante da: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE;
Importo ipoteca: € 282.168,34;
Importo capitale: € 141.084,17;
A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 15/02/2022 ai nn.
2099/3922;
Iscritto/trascritto a Ferrara in data 16/02/2022 ai nn. 2471/351

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento
a favore di M.D.M. Service Srl c
ontro [REDACTED].;
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;
A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO FERRARA in data 20/09/2024 ai nn. 2741/2024
iscritto/trascritto a Ferrara in data 23/10/2024 ai nn. 19483/14712;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non riscontrate.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

/.

4.3 Misure Penali

/.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Immobile indipendente.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - /

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:

Nel terreno agricolo si riscontrano numerosi depositi di materiale edile di varia tipologia, oltre ad automezzi privi di targa, box prefabbricati ed un fabbricato abusivo in lamiera.

I vani accessori dell'abitazione posti in corte risultano attualmente inagibili e collabenti, con copertura parzialmente crollata.

Rimangono inoltre a carico dell'aggiudicatario gli eventuali costi da sostenere:

- verificare nelle aree di corte la presenza di eventuali depositi abusivi di materiali inerti di vario tipo, anche interrati, la cui rimozione ed oneri saranno a cura dell'aggiudicatario, previa esecuzione di apposite analisi specifiche volte a verificare l'eventuale superamento dei valori di soglia individuati dalle direttive sulla classificazione dei rifiuti.
- verificare la presenza di eventuali lastre in fibrocemento del tipo Eternit interrate, vasche/serbatoi interrati ed indagini sulle sostanze in essi contenute, demolizione e rimozione di strutture murarie interrate e spostamento di impianti di qualsiasi tipo.
- costi di bonifica/smaltimento/pulizia delle aree esterne.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Proprieta' 1000/1000

proprietario/i da ante ventennio 11/01/1996 al 04/06/2010 .

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Not. Alberti Carlo Alberto , in data 11/01/1996, ai nn. 74067/13154;
registrato a Comacchio, in data 29/01/1996, ai nn. 146;
trascritto a Ferrara, in data 02/02/1996, ai nn. 1863/1560.

Note:

Riferito ai precedenti Ex.mappali 335 e 336 censiti al catasto terreni.

Titolare/Proprietario:

Proprieta' 1/1

proprietario/i da 04/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita

- a rogito di MAIOLI GIAN LUIGI, in data 04/06/2010, ai nn. 78886/30784; registrato a Comacchio, in data 11/06/2010, ai nn. 1598/1T; trascritto a Ferrara, in data 14/06/2010, ai nn. 11549/6833.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: pratica di Appoderamento 877/1957

Intestazione: Ente Delta Padano

Per lavori: Pratica di Appoderamento, podere n.133

Numero pratica: Concessione Edilizia n.3802 del 12/10/1977

Intestazione: Riguardante altra unità immobiliare situata a nord rispetto a quella in oggetto

Note:

Il presente titolo edilizio viene allegato per confermare l'esistenza della sagoma dell'immobile presente sul territorio in data 12/10/1977.

Non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie, in quanto l'immobile risulta essere un precedente Fabbricato Rurale (Ex.Mappale 336).



7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito dei rilievi eseguiti internamente ed esternamente all'unità immobiliare in oggetto e dalle verifiche compiute unitamente ai tecnici dello Sportello Unico Edilizia del comune di Mesola si attesta che, in assenza di precedenti titoli edilizi agli atti (Ex.Fabbricato Rurale), lo stato legittimo di riferimento è quello derivante dalla costituzione della prima planimetria catastale depositata agli atti.

Rispetto allo stato attuale dei luoghi, si è quindi potuto constatare che l'immobile risulta ampliato abusivamente sul lato nord tramite la realizzazione dell'intero vano di ingresso disposto al solo piano terra, oltre ad aver apportato una diversa distribuzione dei vani interni. Le opere edili eseguite in difformità hanno interessato inoltre parti strutturali dell'immobile che dovranno essere verificate.

Esternamente all'abitazione i tre vani accessori in corte risultano fatiscenti con la copertura e le murature portanti parzialmente crollate, da demolire/regolarizzare.

Sul terreno agricolo, censito al mappale 426, si riscontra la realizzazione di un fabbricato abusivo in lamiera non autorizzato, da demolire.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di adeguata pratica in Sanatoria e pratica di Demolizione delle opere fatiscenti. Demolizione dell'ampliamento eseguito previa verifica presso gli uffici competenti anche in relazione alla distanza dei confini da verificare a cura dell'aggiudicatario.

Descrizione delle opere da sanare:

Ampliamento del fabbricato a nord, da verificare la distanza dal confine con il mappale 393, oltre ad una diversa distribuzione interna dei vani; al piano terra la cucina risulta spostata all'interno del vano soggiorno, mentre nel precedente vano cucina è stato ricreato un ripostiglio ed un bagno, il sottoscala viene adibito a ripostiglio, proseguendo al piano primo è stato demolito il ripostiglio esistente con la creazione di un secondo bagno nella camera da letto principale, creazione di un soppalco nel vano scala. Demolizione dei vani accessori fatiscenti presenti in corte.

Pratica edilizia in Sanatoria: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Note:

il costo per quanto sopra indicato, viene quantificato a forfait, in modo del tutto indicativo e non esaustivo, includendo solo onorari tecnici e diritti di segreteria per la presentazione della pratica di Sanatoria delle opere eseguite in difformità, all'ufficio tecnico comunale SUE di Mesola.

L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere a regolarizzare le difformità mediante presentazione del titolo edilizio richiesto, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previo verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, nulla escluso, stimate nella presente o con differente quantificazione degli uffici comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note:

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



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 12 del 28/04/2023
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 24/2017 con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 28/04/2023, vigente dal 02/08/2023, data della pubblicazione nel BURERT. Tutti i mappali ricadono in "TERRITORIO RURALE" individuato nella "Tav. 04- disciplina degli interventi edilizi in territorio rurale", nonché disciplinato dal titolo VI delle norme del PUG". Una porzione di territorio rurale, è sottoposta ad una speciale disciplina di vincolo o tutela ed a progetti locali di valorizzazione sovraordinati al piano comunale. Tali aree, nel territorio comunale di Mesola, sono: - Zone SIC e ZPS, entro i quali ogni intervento significativo è subordinato ad una valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 26 della L 4/2021; - Aree interessate da specifiche disposizioni di vincolo ai sensi dell'art. 136, comma 1, D. Lgs. 42/2004: • Dune fossili di Massenzatica, "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona posta nei Comuni di Mesola e Codigoro, G.U. n. 257 del 04/10/1973" da D.M. 27/08/1973; • Bosco della Mesola, vincolo ambientale da L. 341/85 abrogata con D.Lgs 490/99. - Vincolo Paesistico del Gran Bosco della Mesola, del centro antico di Mesola, del viale delle Biverare e dei boschetti Dossone e Colucci, dei boschetti Gradizzo e Santa Giustina, della foresta Panfilia e della Torre dell'Abate, della pineta Motte del Fondo. (L. 1947/39, R.D. 1357/40, riunione della Commissione Provinciale per la tutela delle Bellezze Naturali di Ferrara del 2/03/1976); - Le seguenti Aree vincolate ope legis ai sensi dell'art.142 D.Lgs 42/2004, nelle quali si applica il procedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art 146 del Dlgs e del Dpr 31/2017: • Aree coperte da boschi, comma 1 lettera g); • Aree di interesse archeologico, comma 1 lettera m); • Aree comprese entro 150 m dalle sponde dei fiumi bacini e corsi d'acqua, comma 1 lettera c); • PARCO REGIONALE DEL DELTA DEL PO, comma 1 lettera f). Entro il perimetro del parco si applica altresì la disciplina specifica del piano di stazione Volano Mesola Goro. Ogni intervento significativo in tale ambito è subordinato al preventivo Nulla osta dell'ente di gestione. L'ambito comprende all'interno del suo perimetro i principali elementi da tutelare caratterizzanti le tre U.d.P. individuate nel PTCP. suddetti elementi sono individuati nella VIN-00 – Tavola dei Vincoli e sommariamente descritti nelle



	schede dei vincoli. La Valsat fornisce gli elementi per valutare la compatibilità degli interventi di trasformazione, rispetto agli elementi sopra richiamati. PIANI SOVRAORDINATI E TUTELE URBANISTICHE: - "SITO UNESCO - AREA ISCRITTA", di cui al Piano di Gestione "Ferrara, città del Rinascimento e il suo Delta del Po" redatto ai sensi della Legge n. 77/2006; - SISTEMA COSTIERO" di cui all'art. 12 delle norme del PTCP; - il mappale 426 ricade parzialmente in "FASCIA DI RISPETTO STRADALE" di cui agli art. 26-27-28 del DPR 495/1992.
--	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note: l'immobile stimato deve intendersi gravato da ogni vincolo indicato nello strumento urbanistico vigente e in ogni vincolo indicato da un eventuale ente terzo anche se non espressamente indicato in perizia. La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto così come esistente compresi ogni riferimento a normative edilizie/urbanistiche anche se non espressamente descritte.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3]
di cui al punto A

Trattasi di una unità immobiliare sita in Mesola, località Bosco Mesola via Frassini n. [REDACTED], costituita da fabbricato di civile abitazione indipendente sui quattro lati, disposto su due piani per complessivi tre vani principali oltre tre vani accessori in corte, il tutto con adiacente area cortiliva nonché da un'ulteriore terreno agricolo in proprietà esclusiva. La superficie complessiva del lotto principale e del terreno agricolo risulta pari a 12229 mq. catastali, comprensivi dell'area di sedime dei fabbricati.

L'accesso all'abitazione avviene dalla corte di proprietà esclusiva direttamente nell'ampio vano di ingresso collegato al soggiorno dotato di angolo cottura, dal quale è possibile accedere ad un disimpegno, adiacente al vano scala, che collega due ripostigli ed un bagno, il tutto con altezze interne di circa mt. 2,68.

Al piano primo è presente la zona notte, in cui si trovano due camere da letto, un soppalco in legno ricreato in prossimità del vano scala oltre ad un piccolo disimpegno e un bagno, tutti i vani presentano altezze intere di circa mt.2,68.

L'abitazione al piano terra e primo presenta per una superficie lorda complessiva di mq.124,00.

La corte esterna di proprietà esclusiva si presenta di ampia metratura (mappale 394 di mq 1453) e disposta perimetralmente all'abitazione sui quattro lati su cui insiste un fabbricato indipendente disposto al solo piano terra, composto da tre vani accessori attualmente inagibili in quanto presentano le murature e la copertura parzialmente corollata, per una superficie lorda complessiva di mq.29,00.

Il terreno agricolo posto a sud dell'abitazione garantisce l'accesso diretto alla via Frassini tramite un ampio cancello carrabile, il lotto si presenta attualmente incolto, adibito a prato per deposito di mezzi e materiali edili, con una superficie catastale pari a mq.10776. Sul terreno insiste inoltre un fabbricato abusivo in lamiera da rimuovere.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED].- Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore: Società a responsabilità limitata, sede legale in Mesola via Frassini n. [REDACTED]
Eventuali comproprietari: /.

Il fabbricato è posto al piano: terra e primo



L'edificio è stato costruito: deriva da precedente fabbricato rurale, ante 01/09/1967.

L'edificio è stato ristrutturato: non risultano successive ristrutturazioni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 2-4;

Presenta una altezza utile interna di circa m. mt. 2,68-2,85 al piano terra e mt.2,68 al piano primo.

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: l'abitazione si presenta nel complesso in pessimo stato di manutenzione e conservazione con impianti da verificare/collaudare.

I vani accessori in corte risultano attualmente inagibili e collabenti, con copertura parzialmente crollata.

Nel terreno agricolo si riscontrano depositi di materiale edile, di varia tipologia, oltre ad alcuni automezzi privi di targa, box prefabbricati ed un fabbricato abusivo in lamiera.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: scarse Note: la porzione in ampliamento presenta la copertura in legno.
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: da normalizzare
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: Pvc protezione: inesistente condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: pessime Note: Le facciate esterne risultano parzialmente in faccia a vista



Impianti:

Termico

tipologia: **autonomo**
alimentazione: **metano**
diffusori: **riscaldamento a pavimento**
conformità: **da collaudare**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Gli impianti devono essere comunque verificati da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Note generali impianti: Al momento del sopralluogo gli impianti risultavano presenti ma non è stato possibile verificarne il loro effettivo funzionamento o la sua rispondenza alle normative attuali. Tutti gli impianti dovranno quindi essere verificati da tecnici qualificati

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano terra e primo con corte esclusiva e vani accessori collabenti	sup reale lorda	124,00	1,00	124,00
Terreno Agricolo (Cortilivo Abbandonato)	superf. esterna lorda	10.776,00	1,00	10.776,00
		10.900,00		10.900,00



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 Secondo Semestre

Zona: Suburbana Bosco Mesola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di Tipo Economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 710

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

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

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

Per quanto concerne il fabbricato accessorio, situato nella corte del mappale 394, considerato lo stato di inagibilità esistente in cui versa la struttura portante con copertura fatiscente parzialmente crollata, non si è proceduto alla quantificazione e valutazione del valore commerciale in quanto viene compensata dai costi da sostenere per la demolizione e smaltimento dei materiali di risulta.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Comune di Mesola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mesola e Valori Agricoli Medi.;

Altre fonti di informazione: colleghi, associazioni di categoria degli imprenditori agricoli, esperti nel settore immobiliare della zona, ed esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.376,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione al piano terra e primo con corte esclusiva e vani accessori collabenti	124,00	€ 400,00	€ 49.600,00
Terreno Agricolo (Cortilivo Abbandonato)	10.776,00	€ 1,96	€ 21.120,96
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.720,96
Valore Finale			€ 70.720,96
Valore corpo			€ 70.720,96
Valore Accessori			€ /
Valore complessivo intero			€ 70.720,96
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.720,96

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con terreno agricolo	124,00 10.776,00	€ 70.720,96	€ 70.720,96

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giu- diziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.608,14
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ /

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.112,82
--	-------------

Data generazione:
10-04-2025

L'Esperto alla stima
Geometra Massimiliano Berti

- Allegati:
- estratto di mappa,
 - planimetria catastale,
 - planimetria stato dei luoghi,
 - documentazione fotografica.



Fascicolo:

- atto di provenienza,
- visure catastali,
- estratto di mappa,
- planimetrie catastali,
- tabulati,
- visura camerale,
- visure Ipotecarie aggiornate,
- pratiche edilizie riscontrate,
- varie ed eventuali.



Beni in **Goro (FE)**

Via Ernesto Alberghini angolo via del Campo Sportivo

Lotto: 002**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No**

Si segnala che la corte esclusiva dell'abitazione, individuata al mappale 811 sub.7 (censita come Bene Comune non Censibile dal 30/01/2006 con Pratica n.FE0008669), così come la corte di proprietà, comune al magazzino ed al garage, individuata al mappale 811 sub.6 (censita come Bene Comune non Censibile dal 30/01/2006 con Pratica n. FE0008669), non risultano inserite nell'atto e nella nota di trascrizione del pignoramento.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Goro, Via Ernesto Alberghini angolo via del Campo Sportivo

Note: Abitazione con adiacente garage e magazzino ed area esterna esclusiva.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Sede Legale: Via Frassini [REDACTED], 44026 Bosco Mesola.

Eventuali comproprietari:

/.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

[REDACTED] Proprietà' 1/1,
foglio 10, particella 811, subalterno 1, scheda catastale 0334841, indirizzo Via ANTONIO BRUGNOLI n. [REDACTED], scala /, interno /, piano T-1, comune Goro, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 Vani, superficie 97 mq, rendita € 222,08.

Derivante da:

- Ampliamento Catastale del 24/02/1986 in atti dal 04/08/1988 (n.12135/1986) .
- Il Mappale 811 deriva dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: /.Confini:

dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni Prot.FE0008669 del 30/01/2006 si desumono i seguenti confini catastali: l'abitazione, confina a nord con i sub.4, 5 e 8 del mappale 811, a sud confina con facciata in aderenza ad altra proprietà censita al mappale 406, ad est confina con la corte al mappale 811 sub.8 mentre ad ovest confina con la corte esclusiva al mappale 811 sub.7 .

Note:



si segnala che la corte esclusiva all'abitazione, individuata al mappale 811 sub.7 (censita come Bene Comune non Censibile dal 30/01/2006 Pratica n. FE0008669), non risulta inserita nell'atto e nella nota di trascrizione del pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██ Proprieta' 1/1,
foglio 10, particella 811, subalterno 5, scheda catastale FE0008669 del 30/01/2006, indirizzo Via ERNESTO ALBERGHINI n. █, scala /, interno /, piano T-1, comune Goro, categoria C/2, classe Unica, consistenza 103 mq, superficie 134 mq, rendita € 212,78.

Derivante da:

- Variazione Catastale per Ampliamento e ristrutturazione del 30/01/2006 Pratica n. FE0008669 in atti dal 30/01/2006 (n.481.1/2006). Deriva dai precedenti Ex.Sub.2-3.

Millesimi di proprietà di parti comuni: /.

Confini:

dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni Prot.FE0008669 del 30/01/2006 si desumono i seguenti confini catastali: il magazzino confina a nord con la corte comune sub.6, a sud confina con l'abitazione e relativa corte al mappale 811 sub.1 e 7, ad est confina con il garage al mappale 811 sub.4 e relativa corte sub.8, mentre ad ovest confina con la corte comune al mappale 811 sub.6 .

Note:

si segnala che la corte di proprietà, comune al magazzino (sub.5) ed al garage (sub.4-8), individuata al mappale 811 sub.6 (censita come Bene Comune non Censibile dal 30/01/2006 Pratica n. FE0008669), non risulta inserita nell'atto e nella nota di trascrizione del pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██ Proprieta' 1/1,
foglio 10, particella 811, subalterno 4-8, scheda catastale FE0008669 del 30/01/2006, indirizzo ERNESTO ALBERGHINI n. █, scala /, interno /, piano T, comune Goro, categoria C/6, classe 7, consistenza 25 mq, superficie 34 mq, rendita € 71,01.

Derivante da:

- Variazione Catastale per Ampliamento e ristrutturazione del 30/01/2006 Pratica n. FE0008669 in atti dal 30/01/2006 (n.481.1/2006). Deriva dai precedenti Ex.Sub.2-3.

Millesimi di proprietà di parti comuni: /.

Confini:

dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni Prot.FE0008669 del 30/01/2006 si desumono i seguenti confini catastali: il garage confina a nord con la corte comune sub.6, a sud confina con l'abitazione al sub.1, con il magazzino al sub.5 e con il mappale 406, ad est confina





Accatastamenti in Variazione: € 2.000,00.

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note:

nel caso dovessero emergere in seguito ulteriori difformità non evidenziate, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario predisporre adeguato aggiornamento catastale, nulla escluso.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

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: /.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: /.

Attrazioni paesaggistiche: /.

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: /.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: dalle ricerche eseguite non sono emersi contratti di locazione registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non riscontrate.

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

Non riscontrate.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 10 mappale 2271-2958-811 sub.2 superficie (mq).

A rogito di Not.MANZO CLAUDIO in data 30/07/2004 ai nn. 4055 iscritto/trascritto a Ferrara in data 26/08/2004 ai nn. 18314/11069 ;

Note:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO A favore del Comune di Goro. IL SOTTOSCRITTO [REDACTED] SI IMPEGNA FIN D'ORA AD OSSERVARE LE CONDIZIONI STABILITE NELLA CONVENZIONE TIPO APPROVATA DAL COMUNE DI GORO IN DATA 20 DICEMBRE 1999, CON DELIBERAZIONE N.92, E DA ATTO DI CONOSCERE LE SANZIONI RELATIVE. 2. LE CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI SARANNO QUELLE INDICATE NEGLI ELABORATI DI PROGETTO ALLEGATI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 4544 E COMUNQUE CONFORMI PER TIPI COSTRUTTIVI, TIPOLOGIE E SUPERFICI ALLAVIGENTE NORMATIVA REGIONALE SUL CONTRIBUTO DEL PERMESSO. 3. IL PREZZO MASSIMO COMPLESSIVO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI CHE COMpongono L'EDIFICIO, RIFERITO ALLA SUPERFICIE COMPLESSIVA SC, DETERMINATA AI SENSI DELL'ART. DEL D.M. 801/77, AL NETTO DELL'IVA E DI OGNI ALTRO ONERE FISCALE, E COSTITUITA DALLE SEGUENTI VOCI: A) EURO



4.386,00 (QUATTROMILATRECENTOTTANTASEI) QUALE VALORE DELL'AREA, INTESO COME COSTO EFFETTIVO DELL'INTERVENTO RISULTANTE DAPREVENTIVO ASSEVERATO DAL TECNICO PROGETTISTA. B) EURO 102.415,82 (CENTODUEMILAQUATTROCENTOQUINDICI E OTTANTADUE) PER I NUOVI EDIFICI QUALE COSTO DI COSTRUZIONE INTESO COME COSTO EFFETTIVO DELL'INTERVENTO RISULTANTE DAPREVENTIVO ASSEVERATO DAL TECNICO PROGETTISTA. C) EURO 0 (ZERO) QUALE COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L. 10/77 DETERMINATO CON RIFERIMENTO ALLA NORMATIVAREGIONALE SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE COSI' COME RECEPITA CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 73 DEL 13 NOVEMBRE 1998. D) EURO 5.120,80 (CINQUEMILACENTOVENTI E OTTANTA) PER SPESE GENERALE, FRA CUI QUELLE TECNICHE, PROMOZIONALI, COMMERCIALI, ONERI FINANZIARI, ECC., NON SUPERIORE AL 5%, DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA B) 4. IL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI DI CUI ALLA PRESENTECONVENZIONE, OTTENUTO DIVIDENDO IL PREZZO MASSIMO COMPLESSIVO DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 3 PER LA SUPERFICIE COMPLESSIVA SC (135,85), E DETERMINATO IN EURO 823,86 AL MQ. DI SC. DETTO PREZZO PUO' ESSERE CONSIDERATO "MEDIO" E POTRA' PERTANTO VARIARE IN DIMINUZIONE O IN AUMENTO PER CIASCUN ALLOGGIO IN MISURA NON SUPERIORE AL 10% DELLE STESSO, IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEGLI ALLOGGI, FERMO RESTANDO IL PREZZO MASSIMO COMPLESSIVO DI CUI AL PRIMO COMMA. IL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI COSI' DETERMINATO COMPRENDE OGNI ONERE CHE DOVESSE INSORGERE SUCCESSIVAMENTE ALLA CONSEGNA DELL'ALLOGGIO E COMUNQUE FINO ALL'ATTO DEFINITIVO DI CESSIONE IN PROPRIETA'. A RICHIESTA DELL'ACQUIRENTE E PREVIA COMUNICAZIONE AL COMUNE IL CONCESSIONARIO PUO' APPORTARE MIGLIORIE E ADATTAMENTI A CONDIZIONE CHE IL COSTO DI TALI MIGLIORIE NON COMPORTI UN AUMENTO DEL COSTO SUPERIORE AL 10% DEL COSTO DI CUI ALLA LETTERA B) DEL PRECEDENTE PUNTO 3. 5. IL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI SARA' AGGIORNATO CON FREQUENZA NON INFERIORE AL BIENNIO SECONDO LE PROCEDURE PREVISTE DALLA CONVENZIONE TIPO (ART. 9). 6. IL CANONE ANNUO MASSIMO INIZIALE DI LOCAZIONE DI CIASCUN ALLOGGIO E CALCOLATO IN MISURA NON SUPERIORE AL 6,43% DEL PREZZO DI CESSIONE DELL'ALLOGGIO (CANONE ANNUO COMPLESSIVO: PREZZO MASSIMO COMPLESSIVO PUNTO 3 X 100) STABILITO AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA CONVENZIONE TIPO ED AGGIORNATO AI SENSI DELL'ART. 9 DELLA MEDESIMA. 7. IL PRESENTE ATTO VINCOLA IL SOTTOSCRITTO ED I SUOI AVENTI CAUSA AL RISPETTO DEGLI OBBLIGHI IN ESSO PREVISTI PER LA DURATA DI ANNI 30 DALLA DATA DELLA FIRMA DELLA STIPULA NOTARILE E SARA' TRASCRITTO NEI REGISTRI IMMOBILIARI A SPESE DEL SOTTOSCRITTO..

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione:

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - SERVITU' DI ACQUEDOTTO;

A rogito di Not. DONATI ROBERTO in data 25/01/1999 ai nn. 43487;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 17/02/1999 ai nn. 2887/1721;

Note:

SERVITU' DI ACQUEDOTTO riferita ai precedenti mappali 811 sub.3 e 2271, a favore dei sig.ri FEGGI ALBINO e BIOLCATI NINA MARIA: IL SIGNOR FEGGI ROLANDO, PROPRIETARIO DELLA CORTE INDIVIDUATA DAI MAPPALI 811/3 ET 2271 DEL FOGLIO 10 DI GORO COSTITUISCE A CARICO DI DETTI MAPPALI ED A FAVORE DELL'ABITAZIONE CENSITA NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI GORO ALLA PARTITA 1000132 FOGLIO 10 MAPPALE 406 VIA CHIAVICHE, CAT.A/5, CL.4, VANI 4,5, R.C.?.274.500 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI FEGGI ALBINO PER LA QUOTA DI 5/8 E BIOLCATI NINA MARIA PER LA QUOTA DI 3/8, PER IL FABBRICATO, (IN QUANTO IL TERRENO E DI PROPRIETA' DELLA "SOCIETA' PER LA BONIFICA DEI TERRENI FERRARESI E PER LE IMPRESE AGRICOLE S.P. A."), CHE ACCETTANO, SERVITU' PERPETUA DI ACQUEDOTTO PER ACQUE BIANCHE E NERE.DETTA SERVITU' GRAVERA L'INTERO LATO NORD DEI SUDDETTI MAPPALI SINO ALLA FOGNA COMUNALE PUBBLICA POSTA SULLA VIA ALBERGHINI; PER IL TRATTO INSISTENTE INVECE SUL MAPP.406 DI PROPRIETA' S.B.T.F. SI DA ATTO CHE IL PASSAGGIO AVVIENE INCONTRASTATAMENTE DA PIU' DI VENTI ANNI.IL PREZZO DI DETTA SERVITU' E PATUITO TRA LE PARTI ED AME NOTAIO DICHIARATO IN LIRE 100.000 (CENTOMILA) CIASCUNA CHE IL SIGNOR FEGGI ROLANDO DICHIARA DI AVERE GIA' RICEVUTO E DI CUI RILASCIATA QUIETANZA CON RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE. .

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Amministrativa attiva

a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

contro [REDACTED];

Derivante da: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE;

Importo ipoteca: € 282.168,34;

Importo capitale: € 141.084,17;

A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA in data 15/02/2022 ai nn.

2099/3922;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 16/02/2022 ai nn. 2471/351.

- Ipoteca giudiziale annotata

a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.



contro, [REDACTED];

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 90.000,00;

Importo capitale: € 60.355,91;

A rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 22/06/2009 ai nn. 7957/2009;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 03/07/2009 ai nn. 12469/2505 ;

Note:

- Ricontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 11/07/2014 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n.1461 Registro generale n.9759, ristretta per i beni oggetto di relazione.

- Ipoteca giudiziale annotata

a favore di BANCA ADRIA CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA

contro, [REDACTED];

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 30.000,00;

Importo capitale: € 25.544,35;

A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 29/04/2009 ai nn. 147;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 22/06/2009 ai nn. 11669/2306;

Note:

- Riguarda i beni in oggetto di piena proprietà del sig. [REDACTED] oltre ad altre unità in capo al sig. SELVATICO GIUSEPPE.

- Ricontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 12/05/2011 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1548 Registro generale n. 8674, riguardanti altre unità.

- Ricontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 11/07/2014 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1460 Registro generale n. 9758, ristretta per i beni oggetto di relazione in proprietà del sig. [REDACTED].

- Ipoteca giudiziale annotata

a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A.

contro, [REDACTED];

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 90.000,00;

Importo capitale: € 64.164,09;

A rogito di TRIBUNALE DI UDINE in data 16/01/2009 ai nn. 97;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 02/02/2009 ai nn. 2072/283;

Note:

- Riguarda i beni in oggetto di piena proprietà del sig. [REDACTED] oltre ad altre unità in capo ad altri soggetti.

- Ricontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 12/05/2011 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1547 Registro generale n. 8673, riguardante altre unità immobiliari.

- Ricontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 11/07/2014 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1459 Registro generale n. 9757, ristretta ai beni oggetto di relazione in proprietà del sig. [REDACTED].

- Ipoteca volontaria annotata

a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

contro, [REDACTED];

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;



Importo ipoteca: € 120.000,00;

Importo capitale: € 80.000,00 ;

A rogito di Not.MAIOLI GIAN LUIGI in data 22/10/2008 ai nn. 76135/28617;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 30/10/2008 ai nn. 23680/4635;

Note:

- Riguarda i beni in oggetto di piena proprietà del sig. [REDACTED] e più precisamente la sola abitazione e relativa corte censiti al Fg.10 mappale 811 sub.1 e 7.
- Riscontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 11/07/2014 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1458 Registro generale n. 9756, riguardante i beni in oggetto censiti al Fg.10 mappale 811 sub.1 e 7.

- Ipoteca volontaria annotata

a favore di HYPO ALPE-ADRIA-BANK S.P.A. contro , [REDACTED];

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 200.000,00;

Importo capitale: € 100.000,00;

A rogito di Not.MAIOLI GIAN LUIGI in data 23/02/2006 ai nn. 70716/24203;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 01/03/2006 ai nn. 5321/1095;

Note:

- Riguarda i beni in oggetto di piena proprietà del sig. [REDACTED] e più precisamente il garage ed il magazzino con la corte comune, censiti al Fg.10 mappale 811 sub.4-5-6-8.
- Riscontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 11/07/2014 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1457 Registro generale n. 9755, riguardante i beni in oggetto censiti al Fg.10 mappale 811 sub.4-5-6-8.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di M.D.M. Service Srl

contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO FERRARA in data 20/09/2024 ai nn. 2741/2024

iscritto/trascritto a Ferrara in data 23/10/2024 ai nn. 19483/14712;

- Pignoramento

- A favore della massa dei creditori BANCA ADRIA - CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA SOC. COOP

contro [REDACTED];

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 27/07/2009 ai nn. 5281

iscritto/trascritto a Ferrara in data 10/09/2009 ai nn. 16965/10325;

Note:

- Riguarda i beni in oggetto di piena proprietà del sig. [REDACTED] oltre ad altre unità in capo ad altri soggetti.
- Riscontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 12/05/2011 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1549 Registro generale n. 8675, riguardante altri beni in capo ad altri soggetti.
- Riscontrata Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 11/07/2014 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1462 Registro generale n. 9760, riguardante i beni in oggetto censiti al foglio 10 mappale 811 sub.1-4-8-5-6-7 e mappale 2958.



4.2.3 Altre trascrizioni:

Non riscontrate.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
/.**4.3 Misure Penali**

/.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: fabbricato autonomo.

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

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

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

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - /.

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:

Rimangono inoltre a carico dell'aggiudicatario gli eventuali costi da sostenere:

- verificare nelle aree di corte la presenza di eventuali depositi abusivi di materiali inerti di vario tipo, anche interrati, la cui rimozione ed oneri saranno a cura dell'aggiudicatario, previa esecuzione di apposite analisi specifiche volte a verificare l'eventuale superamento dei valori di soglia individuati dalle direttive sulla classificazione dei rifiuti.
- verificare la presenza di eventuali lastre in fibrocemento del tipo Eternit interrate, vasche/serbatoi interrati ed indagini sulle sostanze in essi contenute, demolizione e rimozione di strutture murarie interrate e spostamento di impianti di qualsiasi tipo.
- costi di bonifica/smaltimento/pulizia delle aree esterne.

Riscontrato Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio a favore del Comune di Goro inerenti le unità in oggetto, trascritto a Ferrara il 26/08/2004 Registro generale n. 18314 Registro particolare n. 11069

Note:

██████████ HENRI SI IMPEGNA FIN D'ORA AD OSSERVARE LE CONDIZIONI STABILITE NELLA CONVENZIONE TIPO APPROVATA DAL COMUNE DI GORO IN DATA 20 DICEMBRE 1999, CON DELIBERAZIONE N.92, E DA ATTO DI CONOSCERE LE SANZIONI RELATIVE. 2. LE CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI SARANNO QUELLE INDICATE NEGLI ELABORATI DI PROGETTO ALLEGATI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 4544 E COMUNQUE CONFORMI PER TIPI COSTRUTTIVI, TIPOLOGIE E SUPERFICI ALLAVIGENTE NORMATIVA REGIONALE SUL CONTRIBUTO DEL PERMESSO. 3. IL PREZZO MASSIMO COMPLESSIVO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO, RIFERITO ALLA SUPERFICIE COMPLESSIVA SC, DETERMINATA AI SENSI DELL'ART. DEL D.M. 801/77, AL NETTO DELL'IVA E DI OGNI ALTRO ONERE FISCALE, E COSTITUITA DALLE SEGUENTI VOCI: A) EURO 4.386,00 (QUATTROMILATRECENTOTTANTASEI) QUALE VALORE DELL'AREA, INTESO COME COSTO EFFETTIVO DELL'INTERVENTO RISULTANTE DAPREVENTIVO ASSEVERATO DAL TECNICO PROGETTISTA. B) EURO 102.415,82 (CENTODUEMILAQUATTROCENTOQUINDICI E OTTANTADUE) PER I NUOVI EDIFICI QUALE COSTO DI COSTRUZIONE INTESO COME COSTO EFFETTIVO DELL'INTERVENTO RISULTANTE DA PREVENTIVO ASSEVERATO DAL TECNICO PROGETTISTA. C) EURO 0 (ZERO) QUALE COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L. 10/77 DETERMINATO CON RIFERIMENTO ALLA NORMATIVAREGIONALE SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE COSI COME RECEPITA CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 73 DEL 13 NOVEMBRE 1998. D) EURO 5.120,80 (CINQUEMILACENTOVENTI E OTTANTA) PER SPESE GENERALE, FRA CUI QUELLE TECNICHE, PROMOZIONALI, COMMERCIALI, ONERI FINANZIARI, ECC., NON SUPERIORE AL 5%, DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA B) 4. IL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI DI CUI ALLA PRESENTECONVENZIONE, OTTENUTO DIVIDENDO IL PREZZO MASSIMO COMPLESSIVO DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 3 PER LA SUPERFICIE COMPLESSIVA SC (135,85), E DETERMINATO IN EURO 823,86 AL MQ. DI SC. DETTO PREZZO PUO ESSERE CONSIDERATO "MEDIO" E POTRA PERTANTO VARIARE IN DIMINUZIONE O IN AUMENTO PER CIASCUN ALLOGGIO IN MISURA NON SUPERIORE AL 10% DELLE STESSO, IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEGLI ALLOGGI, FERMO RESTANDO IL PREZZO MASSIMO COMPLESSIVO DI CUI AL PRIMO COMMA. IL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI COSI DETERMINATO COMPRENDE OGNI ONERE CHE DOVESSE INSORGERE SUCCESSIVAMENTE ALLA CONSEGNA DELL'ALLOGGIO E COMUNQUE FINO



ALL'ATTO DEFINITIVO DI CESSIONE IN PROPRIETA. A RICHIESTA DELL'ACQUIRENTE E PREVIA COMUNICAZIONE AL COMUNE IL CONCES-
SIONARIO PUO' APPORTARE MIGLIORIE E ADATTAMENTI A CONDIZIONE CHE IL COSTO DI TALI MIGLIORIE NON COMPORTI UN AUMENTO
DEL COSTO SUPERIORE AL 10% DEL COSTO DI CUI ALLA LETTERA B) DEL PRECEDENTE PUNTO 3. 5. IL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI
SARA AGGIORNATO CON FREQUENZA NON INFERIORE AL BIENNIO SECONDO LE PROCEDURE PREVISTE DALLA CONVENZIONE TIPO (ART.
9). 6. IL CANONE ANNUO MASSIMO INIZIALE DI LOCAZIONE DI CIASCUN ALLOGGIO E CALCOLATO IN MISURA NON SUPERIORE AL 6,43%
DEL PREZZO DI CESSIONE DELL'ALLOGGIO (CANONE ANNUO COMPLESSIVO: PREZZO MASSIMO COMPLESSIVO PUNTO 3 X 100) STABILITO
AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA CONVENZIONE TIPO ED AGGIORNATO AI SENSI DELL'ART. 9 DELLA MEDESIMA. 7. IL PRESENTE ATTO VINCOLA
IL SOTTOSCRITTO ED I SUOI AVENTI CAUSA AL RISPETTO DEGLI OBBLIGHI IN ESSO PREVISTI PER LA DURATA DI ANNI 30 DALLA DATA
DELLA FIRMA DELLA STIPULA NOTARILE E SARA TRASCRITTO NEI REGISTRI IMMOBILIARI A SPESE DEL SOTTOSCRITTO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprieta' 1000/1000

proprietario/i da 25/01/1999 ante ventennio al 11/03/2014.

In forza di atto di compravendita

- a rogito di DONATI ROBERTO, in data 25/01/1999, ai nn. 43488;
trascritto a Ferrara, in data 17/02/1999, ai nn. 2888/1722.

Note:

- Compravendita riferita ai beni censiti al mappale 811 sub.1, Ex.Sub.2-3 e mappali 2958 e 2271.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Proprieta'

1/1

proprietario/i dal 11/03/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Decreto di Trasferimento Immobili

- a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 11/03/2014, ai nn. 697;
trascritto a Ferrara, in data 21/03/2014, ai nn. 3248/2215.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso Prat.179/2147 in data 11/05/1965

Intestazione: Feggi Rolando

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione

Presentazione in data 11/05/1965 al n. di prot. 2147

Rilascio in data 13/05/1965 al n. di prot. 2147

Abitabilità/agibilità in data 28/06/1965 al n. di prot. 2147

Note: Lavori edili iniziati in data 25-05-1965 ed ultimati in data 18-10-1965.

Numero pratica: Condono Edilizio .47/85 n.0497325009/1 in data 08/03/1986 prot.1684

Intestazione: Feggi Rolando

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Concessione Edilizia in Sanatoria per costruzione di garage in via del campo sportivo n.8

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 08/03/1986 al n. di prot. 1684

Rilascio in data 04/12/1998 al n. di prot. 1684

Note: Lavori edili abusivi eseguiti nell'anno 1965.

Numero pratica: Permesso di Costruire Prot.5238 del 13/07/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Demolizione e Ricostruzione con ampliamento a destinazione commerciale

Presentazione in data 13/07/2004 al n. di prot. 5238



Rilascio in data 09/08/2004 al n. di prot. 5238

L'agibilità NON è mai stata rilasciata.

Note: La pratica edilizia è attualmente scaduta, non risulta terminata e non risulta rilasciata relativa Abitabilità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a seguito dei rilievi eseguiti internamente ed esternamente alle unità immobiliari in oggetto e dalle verifiche eseguite unitamente ai tecnici dello Sportello Unico Edilizia del comune di Goro si è potuto constatare che l'immobile di civile abitazione presenta la demolizione di due piccole tramezzature interne che delimitavano l'angolo cottura.

Le opere edili dichiarate con pratica edilizia di Permesso di Costruire 4544 del 09/08/2024, sono difformi dallo stato dei luoghi del piano terra e primo del garage e relativo magazzino. Il Permesso di Costruire risulta attualmente scaduto e le opere realizzate in ampliamento superano la superficie totale utile realizzabile. Necessita della presentazione di un permesso in Sanatoria per consentire anche le demolizioni delle porzioni abusive, come la realizzazione del terrazzo coperto al piano primo e del terrazzo laterale non rispettoso delle vedute e dalle distanze legali dai confini di proprietà. Le opere edili eseguite in difformità hanno interessato inoltre parti strutturali dell'immobile che dovranno essere verificate.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di adeguata pratica in Sanatoria e pratica di Demolizione delle opere non sanabili.

Descrizione delle opere da sanare:

- lievi difformità interne all'abitazione per la demolizione di tramezzature che delimitano l'angolo cottura.

- le difformità riguardanti il magazzino ed il garage dovranno essere verificate presso gli uffici competenti dello sportello unico edilizia di Goro, in quanto la pratica di Permesso di Costruire risulta attualmente scaduta e l'immobile NON risulta sanabile per la superficie realizzata.

Le opere e le spese di demolizione, qualora richieste, inerenti l'ampliamento del garage e magazzino con relativo terrazzo, rimangono a carico dell'aggiudicatario nulla escluso.

Pratica edilizia in Sanatoria: € 10.000,00.

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Note:

il costo per quanto sopra indicato, viene quantificato a forfait, in modo del tutto indicativo e non esaustivo, includendo solo onorari tecnici e diritti di segreteria per la presentazione della pratica di Sanatoria delle opere eseguite in difformità, all'ufficio tecnico comunale SUE di Goro. L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere a regolarizzare le difformità mediante presentazione del titolo edilizio richiesto, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previo verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, nulla escluso, stimate nella presente o con differente quantificazione degli uffici comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note:

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



archivi comunali.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale.
In forza della delibera:	PRG elaborato ai sensi della L 1150/42 e della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.
Zona omogenea:	PRG VIGENTE Zona "B1" art. 32 N.t.A. – ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO;
Norme tecniche di attuazione:	PRG VIGENTE Zona "B1" art. 32 N.t.A. – ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO; 1. La zona residenziale di consolidamento "B1" è una zona ad insediamento ormai stabilizzato; è suscettibile di processi di ristrutturazione e ampliamento delle unità edilizie esistenti, oltre che a trasformazioni delle destinazioni d'uso proprie delle aree centrali. 2. Usi previsti: - U1, U4, U7, U10, UH, U14, U15, U16, U18, U19, U20, U22; - U2,U3: Previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare; - U12: se esistenti alla data di adozione P.R.G./V. e non è consentito ampliamento. 3. Interventi ammessi: - Recupero: R1, R2, R5, R6, R8 - Nuova costruzione: NC1, NC2, NC5 - NC3, NC4: previa richiesta di parere preventivo su progetto preliminare 4. Modalità di attuazione: - Intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici di zona - Parere preventivo su progetto preliminare - Piano particolareggiato nel caso di superamento dell'indice di zona. 5. Indici e parametri: Uf = 0,6 mq/mq - fino ad un massimo di If di 2,4 mc/mq H max = 8,50 mt Distacchi = secondo quanto prescritto all'ari. VS delle presenti Norme "Parcheggi = secondo quanto prescritto all'ari 24 delle presenti Norme 6. Prescrizioni particolari: a) In caso di interventi di nuova costruzione l'Amministrazione Comunale può richiedere il rispetto di particolari prescrizioni tese alla risoluzione di problemi di viabilità. b) in deroga all'indice di edificazione del presente articolo sono consentiti ampliamenti minimi riguardanti unicamente adeguamenti per servizi igienici e impianti tecnici (riscaldamento, ascensori, ecc.) e sopraelevazioni



	al fine di ottenere per i soli vani residenziali esistenti, altezze medie interne regolamentari; c) Ai fini del riordino delle aree cortilive, negli interventi di demolizione e ricostruzione di autorimesse e vani accessori all'abitazione, possono essere derogati i distacchi minimi tra edifici e dai confini di cui all'ari 16 delle presenti Norme, fatto salvo il minimo prescritto dal Codice Civile. d) Negli interventi tipo NC3 e NC4 gli spazi liberi permeabili del lotto di pertinenza devono comunque essere non inferiori al 30% della superficie totale. e) In deroga ai distacchi stradali prescritti dall'ari 16 delle presenti Norme è consentito l'allineamento con gli edifici adiacenti o, in casi particolari, ; all'allineamento sul ciglio. f) nei casi di interventi di tipo NC1 la ricostruzione deve avvenire seguendo gli allineamenti e i distacchi dell'edificio preesistente, se questo era inserito in una cortina edilizia. g) L'intervento con Piano Particolareggiato può interessare l'intero isolato o uno stralcio funzionale alla scala dell'intervento, ovvero al grado di necessità di rapportarsi all' intorno. Qualora l'ambito del Piano comprenda aree a destinazione pubblica è consentito prevederne una diversa collocazione, fermo restando la dotazione dello standard. h) Il Piano Particolareggiato non è richiesto in caso di superamento dell'indice di zona limitatamente ad interventi riguardanti singoli edifici inseriti in cortine edilizie continue al fine di uniformare le altezze in gronda. i) Tutti gli interventi ammessi di cui al comma 3, le coperture degli edifici debbono essere a falde inclinate, con manto di copertura tradizionale in coppi; le rifiniture esterne devono riproporre le tipologie tradizionali del luogo per serramenti e finitura delle facciate.

Note sulla conformità:

L'immobile stimato deve intendersi gravato da ogni vincolo indicato nello strumento urbanistico vigente e in ogni vincolo indicato da un eventuale ente terzo anche se non espressamente indicato in perizia. La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto così come esistente compresi ogni riferimento a normative edilizie/urbanistiche anche se non espressamente descritte.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**
di cui al punto A

Trattasi di tre unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato sito in Goro, via Ernesto Alberghini angolo via del Campo Sportivo, costituita da un fabbricato di civile abitazione disposto su due piani di complessivi quattro vani principali oltre accessori, con adiacente corte esclusiva oltre ad un garage e magazzino con scoperto comune.

L'accesso all'abitazione avviene dalla corte di proprietà esclusiva e dal terreno (censito al mappale 2958) direttamente nel vano di ingresso collegato al soggiorno e al pranzo con angolo cottura, dal quale si accede



ad un bagno, con relativo antibagno, il tutto con altezze interne di circa mt. 2,85-2,67-2,50.

Al piano primo è presente la zona notte, in cui si trovano due camere da letto, oltre ad un disimpegno e un bagno, tutti i vani riportano una altezza interna di circa mt.2,90. L'abitazione al piano terra e primo presenta per una superficie lorda complessiva di mq.100,00 con una corte esclusiva di circa 107mq, compresa la superficie del terreno censito al mappale 2958.

Dalla corte esterna di proprietà è possibile accedere al magazzino adiacente all'abitazione e disposto su due livelli con due vani principali e due bagni posti in prossimità della scala interna, oltre ad un terrazzo, il tutto direttamente collegato al garage al piano terra tramite demolizione della tramezzatura che divideva le due unità. Il garage composto da un unico vano al piano terra ed adibito al parcheggio di una autovettura, presenta un accesso indipendente alla corte retrostante di proprietà esclusiva ed accesso carrabile su corte comune. Nel garage e magazzino si rilevano altezze intere di circa mt.2,78 al piano terra e da mt.2,30-2,60 a mt.2,90 al piano primo, per una superficie lorda pari a mq.30,00 per il garage e mq.134,00 per il magazzino con 33,00mq di terrazzo (non autorizzato).

L'accesso alla via Alberghini è garantita tramite un ampio cancello carrabile scorrevole collegato alla corte fronte strada, comune la garage ed al magazzino.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **264,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito: ante 1965

L'edificio è stato ristrutturato: non risultano successive ristrutturazioni per l'abitazione.

L'unità immobiliare è identificata in via del Campo Sportivo n.8.;

Presenta una altezza utile interna di circa m. mt. 2,85-2,67-2,50 al piano terra e mt.2,90 al piano primo.

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le unità immobiliari in oggetto si presentano nel complesso in scarso stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: scarse Note: Si segnalano infiltrazioni dalla copertura dell'abitazione e dalla copertura in legno del magazzino priva di manto di copertura.
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:



Cancello	tipologia: scorrevole materiale: alluminio apertura: manuale condizioni: da normalizzare
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse Note: Alcuni infissi dell'abitazione sono in alluminio.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse Note: Alcuni vani sono privi della porta di accesso.
Manto di copertura	coibentazione: inesistente condizioni: scarse Note: Si riscontrano delle infiltrazioni provenienti dalla copertura dell'abitazione e del magazzino.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: pessime
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: pessime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: graniglia condizioni: scarse



Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa conformità: da collaudare Note: Sono presenti anche due stufe interne da verificare.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Gli impianti devono essere comunque verificati da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.



Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Note generali impianti: Al momento del sopralluogo gli impianti risultavano presenti ma non è stato possibile verificarne il loro effettivo funzionamento o la sua rispondenza alle normative attuali. Tutti gli impianti dovranno quindi essere verificati da tecnici qualificati

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano terra e primo con corte e mapp.2958	sup reale lorda	100,00	1,00	100,00
Garage al piano terra con corte esclusiva	sup reale lorda	30,00	0,50	15,00
Magazzino al piano terra e primo	sup reale lorda	134,00	0,50	67,00
		264,00		182,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 Secondo Semestre

Zona: Suburbana Centrale/CAPOLUOGO COMUNALE - CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di Tipo Economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 590

Valore di mercato max (€/mq): 780



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Comune di Goro;

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

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

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione al piano terra e primo con corte e mapp.2958	100,00	€ 500,00	€ 50.000,00
Garage al piano terra con corte esclusiva	15,00	€ 500,00	€ 7.500,00
Magazzino al piano terra e primo	67,00	€ 500,00	€ 33.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.000,00
Valore Finale			€ 91.000,00
Valore corpo			€ 91.000,00
Valore Accessori			€ /
Valore complessivo intero			€ 91.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con garage e magazzino	182,00	€ 91.000,00	€ 91.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 13.650,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € /

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 65.350,00

Data generazione:
10-04-2025

L'Esperto alla stima
Geometra Massimiliano Berti

- Allegati:
- estratto di mappa,
 - planimetrie catastali,
 - planimetria stato dei luoghi,
 - documentazione fotografica.

- Fascicolo:
- atto di provenienza,
 - visure catastali,
 - estratto di mappa,
 - elaborato planimetrico,
 - elenco subalterni,
 - planimetrie catastali,
 - tabulati,
 - certificato anagrafico,
 - visure Ipotecarie aggiornate,
 - pratiche edilizie riscontrate,
 - varie ed eventuali.

