



Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **95/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15-02-2024 ore 09:00**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa ANNA GHEDINI**

Custode Giudiziario: **Avv. Loredana CINTIO**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE <u>LOTTO 2 – COPPARO -</u></p>

Esperto alla stima: Geom. Enzo Poli Cappelli
Codice fiscale: PLC NZE 74D06 D548L
Partita IVA: 01351000383
Studio in: Via Gorizia, 3 - 44121 FERRARA
Telefono: 333.525 33 86
Email: enzopoli1@hotmail.it
Pec: enzo.policappelli@geopec.it

INDICE SINTETICO ELABORATO:

PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO		pag. 02
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:		pag. 04
1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:	FOSSALTA DI COPPARO, v. SAN MARCO,	pag. 04
1.2 estremi catastali identificativi:	Fg. 115, MAPP. 408/1, MAPP. 151-424-425	pag. 04
1.3 conformità catastale:	NO (€. 1.500)	pag. 05
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:		pag. 05
3. POSSESSO:	LIBERO ALLA VEDNITA (IN USO ALLA D.E.)	pag. 06
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		pag. 06
4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	///	pag. 06
4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:	SI	pag. 06
4.2.A iscrizioni contro:	IPO GIUD + IPO CONC: AMM	pag. 06
4.2.B trascrizioni contro:	PIGNORGAMENTO	pag. 07
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		pag. 07
5.1 condominio:	NO	pag. 07
5.2 attestazione di prestazione energetica:	NO	pag. 07
5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:	NO	pag. 07
5.4 avvertenze ulteriori:	VARIE ()	pag. 07
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:		pag. 07
6.1 cronistoria:	SI DICHIARA CONF. TRASCRIZIONI	pag. 08
7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:		pag. 08
7.1 elenco titoli edilizi reperiti:	N.3 TITOLO ED.	pag. 08
7.2 conformità edilizia	NO (€. 6.000)	pag. 09
8. URBANISTICA:		pag. 10
8.1 inquadramento urbanistico:		pag. 10
9. DESCRIZIONE:		pag. 11
9.1 descrizione dei luoghi		pag. 11
9.2 descrizione dell'immobile:		pag. 11
9.3 descrizione del magazzino / deposito pignorato (mapp. 408 sub 1):	SCARSE CONDIZIONI	pag. 12
10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:	mqe. 340 / mqe. 6.061 terreni	pag. 13
11. METODO E CRITERIO DI STIMA:		pag. 13
12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:	€. 80.122,00	pag. 14
12.1 adeguamenti e correzioni alla stima (-15%) :	€. -12.018,30	pag. 14
12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:	€. - 7.500,00	pag. 14
12.3 prezzo netto dell'INTERO bene in piena proprietà	€. 60.000	Pag. 14
12.4 offerta minima:	€. 45.000	pag. 15

Beni in COPPARO
Località/Frazione FOSSALTA
Via SAN MARCO, ■

LOTTO 2 "COPPARO"

PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO:

Si dichiara la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. presentata dal Creditore procedente;

Il presente rapporto di stima è da riferirsi in ossequio a quanto **disposto dall'art. 173 bis att. c.p.c.**, ovvero fondata sull'analisi dei dati reperiti in atti e presso gli archivi dei pubblici uffici. Conseguentemente l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi reperiti e forniti, messi a disposizione del perito e alla loro interpretazione.

Lo svolgimento della seguente **"due diligence"** è finalizzata alla vendita all'asta di un determinato bene / lotto staggito, pertanto essa **non comprende** generalmente: il rilievo metrico di dettaglio di edifici o di parte di essi, di superfici scoperte e dei distacchi dai confini, compresa l'identificazione materiale sul posto dei medesimi. Eventuali differenze o discrepanze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o indennità. A tal proposito si ribadisce che **non è stato condotto**, in quanto non espressamente conferito in incarico, **un rilievo topografico** del lotto / terreno e/o la verifica dei confini, pertanto facendo salvi i diritti civilistici di terzi e tutti gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza in parola, compresa la stipula di atti Notarili, servitù, rettifiche di confine ecc, che sono da considerarsi, in caso di ravvisata necessità, a totale carico dell'aggiudicatario stesso.

La stima è eseguita, per i fabbricati in genere, sulla base delle superfici commerciali predeterminate, a mezzo di opportuni rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo ed in seguito da correzioni delle stesse con coefficienti mercantili adottati per il caso in specie; e dalle superfici catastali per i terreni. Inoltre il contenuto del presente elaborato **non comprende stratigrafie** di alcun tipo, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, vizi, manifesti e occulti ecc..

Il mandato **non prevede** altresì, l'accertamento della presenza di **rifiuti e/o elementi inquinati e/o pericolosi** sia nei terreni o in sottosuolo / sottofabbricato, sia all'interno di alloggi o fabbricati, ovvero lo stato di regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo, se non rilevabili all'esame visivo, ogni relativo adeguamento funzionale e normativo annesso, connesso e/o conseguente resta a totale carico dell'aggiudicatario.

Si precisa, pertanto, che **la vendita è effettuata a corpo e non a misura**. Il compendio viene alienato e quindi accettato dall'aggiudicatario nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia di evizione, molestie e pretese di alcun genere ed in particolari di eventuali conduttori, con tutte le annesse e connesse pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti, servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi ragione legale di esistere. Pertanto **non è possibile scartare l'ipotesi della presenza di servitù, anche di impianto occulto** o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dall'esame della documentazione reperibile in atti.

L'estensione degli elementi **d'indagine, alle proprietà circostanti è puramente casuale**, non si escludono pertanto elementi di connessione con fatti e circostanze non riportati che possono riguardare indirettamente anche il bene posto in vendita nella procedura con particolare riferimento a convenzioni, servitù od altri diritti reali di godimento o di garanzia costituiti o costituendi rilevati o non rilevabili al momento.

I **giudizi di conformità catastale e urbanistica** sono da riferirsi alla sola unità o immobile, oggetto di

vendita, eventuali difformità non rilevate o non rilevabili di ordine “comune / condominiale” o “collettivo” con altre proprietà adiacenti o connesse, sono da considerarsi escluse così come la verifica al rispetto dei requisiti e parametri edilizi cogenti, (acustica, termica, ecc) il cui adeguamento rimane a carico dell’aggiudicatario.

Gli **importi ivi indicati** per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi, per la definizione precisa degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura di sanatoria vera e propria; tale per cui si consiglia un’assistenza propedeutica alla partecipazione all’asta, da proprio tecnico di fiducia.

Tali importi sono intesi meramente come: oneri e diritti di presentazione catastali / comunali e onorari tecnici per le figure professionali principali da impiegare; essi non comprendono quindi, né i costi di esecuzione materiale delle opere, se non diversamente specificato, né i costi di maestranze / consulenze accessorie (impiantisti, termotecnici, strutturisti ecc).

Nel presente rapporto **rimane esclusa**, poiché non prevista, la consulenza del **comparto statico** degli edifici venduti, con particolare riferimento agli eventi e di conseguenze latenti, del post sisma del maggio 2012; per cui per tale **valutazione** si rinvia il partecipante / aspirante aggiudicatario ad una consulenza privatistica **preventiva** in merito.

Conseguentemente non è possibile escludere la necessità di successivo **aggiornamento catastale** anche in caso di giudizio di conformità quando intenso attestato ex Legge 122 del 30.07.2010, quale conversione del D.L. n. 78 del 31.05.2010 a modifica ed integrazione dell’art. 29 comma 1 bis della Legge n. 52 del 27.02.1985 ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell’AdE n. 2 e n.3 rispettivamente del 09.07.2010 e 10.08.2010, ovvero qualora le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe e quindi sulla rendita catastale definitiva in atti.

Per il giudizio di **conformità edilizia**, va precisato che lo stesso, si attiene alla valutazione documentale reperita dagli Archivi Comunali, ovvero vengono elencati tutti i titoli abilitativi che sono stati resi disponibili dall’ufficio ciò deputato.

Infatti, nonostante ci si adoperi di indicare in istanza di accesso atti, gli elementi di indagine, nel modo più accurato ed inequivocabile possibile, non sempre risulta possibile, per tali ricerche, offrire un’analisi completa, fin dall’origine del fabbricato, il che potrebbe portare alla rappresentazione di un giudizio “parziale” o su elementi effettivamente non del tutto legittimati dall’origine.

Inoltre, per quanto attiene ai condoni ex legge 47/1985, si precisa che, nonostante la presenza della concessione in sanatoria, un intervento odierno, ovvero eseguito successivamente a quel titolo, potrebbe portare ad un declassamento di ambienti o parti dell’immobile, all’epoca condonato, in forza di attuali condizioni e requisiti cogenti / igienico sanitari, oggi appunto differenti o non soddisfatti.

Non si escludono altresì, ulteriori difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali / sopralluogo svolte e dallo studio del carteggio reperibile raccolto, fatto salvo diversa e migliore interpretazione da parte degli enti deputati e del diritto civilistico di terzi, specie in ordine alle distanze dai confini. Ogni eventuale intervento di trasformazione successivo all’aggiudicazione, dovrà essere pertanto discusso e valutato preventivamente dai partecipanti, in relazione allo stato effettivo dei luoghi ed in concerto con gli enti della PA preposti, al fine di verificare l’effettiva futura fattibilità del progetto, quanto eventualmente da sanare e quanto eventualmente oggetto di rimozione /

demolizione e messa in pristino dei luoghi, il tutto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Tanto premesso, **la valutazione in oggetto, tiene comunque debitamente conto** degli oneri e onorari necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili, ai rimborsi di spese Condominiali, al reperimento della documentazione eventualmente mancante, ovvero certificati di conformità impianti, di agibilità/abitabilità, nonché degli Attestati di Prestazione Energetica, ecc.. e tutto quanto non meglio precisato e quantificato specificatamente nei singoli paragrafi, ma non anche dei costi effettivi da sostenere per gli oneri necessari, relativi ai lavori per le opere fisiche di adeguamento.

Il prezzo a base d'asta così determinato ha infatti tenuto **intrinsecamente** conto **dell'assenza di tutte le garanzie di cui sopra** ed è da intendersi complessivo è a corpo.

La presente premessa, il fascicolo documentale e le tavole grafiche allegata al presente elaborato, ne sono parte di supporto integrante.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:

Il compendio staggito da valutare di che trattasi è costituito da un fabbricato indipendente da terra a cielo e libero sui 4 lati, ex fienile / stalla rurale tipica, adibito a magazzino / deposito, al piano terra, ricompreso in un contesto di ex corte colonica, oggi frazionata e suddivisa, di modesta entità di vecchissima edificazione con pertinenziale corte circostante e annesso piccolo appezzamento di nudo terreno agricolo.

Il tutto è sito in loc. **Fossalta, via San Marco**, di proprietà del Debitore Esecutato sig. **[REDACTED]** **per la piena proprietà pignorata, oggetto della vendita di cui alla presente procedura.**

1.2 estremi catastali identificativi:

L'unità immobiliare in oggetto è censita all'N.C.E.U. del Comune di COPPARO (C980),

→ al **Foglio 115 con:**

- **il mappale 408 sub 1** – cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 327, sup. cat. tot. mq. 343, rendita cat. €. 709,30, via San Marco, 40, piano T; individuata con schede di prot. 3008 in atti dal 06.10.1992; e al V.C.T. del Comune di COPPARO (C980);

- **il mappale 45** – corte pertinenziale (di mq. 1.642);

→ al **Foglio 115 con:**

- **il mappale 151** – frutteto, cl. U, sup. cat. mq. 2, reddito d. €. 0,06 e agrario €. 0,02;

- **il mappale 424** – frutteto, cl. U, sup. cat. mq. 4.365, reddito d. €. 121,20 e agrario €. 45,09;

- **il mappale 425** – frutteto, cl. U, sup. cat. mq. 52, reddito d. €. 1,44 e agrario €. 0,54;

così in tutto mq. 4.419.

Si dà atto che il mappale 408 ed il mappale 45, quali rispettivamente area di sedime del fabbricato e corte pertinenziale, risultano altresì censite al VCT di Copparo, come enti urbani, sempre rispettivamente di mq. 361 e mq. 1.642;

INTESTAZIONE:

il tutto risulta intestato al sig. **[REDACTED]**

[REDACTED], libero da vincoli matrimoniali.

N.B.: alcune u.i.u./particelle riportano l'intestazione catastale suddivisa con la precedente comproprietaria (madre) deceduta il 22.18.2018 (cfr anche al paragrafo "6" successivo).

N.B.: il mappale 45 (area circostante) non è stato pignorato con la presente procedura per mancato allineamento della banca dati o incompleta evasione della pratica successivamente al frazionamento della corte (sempre mapp. 45 in maggiore consistenza) del 1992, pertanto ad oggi risulta ancora bene comune non censibile a una serie di fabbricati frazionati e alienati da oltre vent'anni.

CONFINI:

L'intero compendio: magazzino con terreno, in un solo corpo confinano con: a Nord con mappali 482, 417 e 420, a Est con il mappale 420, a Sud con i mappali 65 e 419 e a Ovest con i mappali 65, 482 e via San Marco, ovvero salvo altri.

1.3 conformità catastale:

L' u.i.u. che compone il lotto, risulta accatastata con scheda planimetrica e rendita già definitiva; dall'esame della documentazione catastale in atti, reperita presso l'Agenzia Entrate settore Territorio, a confronto con lo stato dei luoghi, si rilevano alcune difformità riguardanti l'intera rappresentazione grafica del magazzino, che riporta ancora la precedente raffigurazione con l'insieme degli altri fabbricati della corte colonica, oggi frazionata, e del mappale 45, come corte comune a tutti essi, in luogo di corretta pertinenziale corte (esclusiva) del magazzino, oltre ad un aggiornamento delle colture denunciate (frutteto in luogo di seminativo) e un riordino di allineamento banca dati delle intestazioni; la porzione di mappa, al catasto terreni relativa, sembra essere conforme.

Pertanto **NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE**, la cui regolarizzazione a mezzo di denuncia di variazione catastale (DOCFA), e (DOCTE) per la variazione delle colture, resterà a carico dell'aggiudicatario con un importo a forfait da scontare **pari a €. 1.500,00.**

Note:

Pertanto, fatta salva diversa e migliore interpretazione da parte degli uffici deputati, l'effettivo successivo eventuale aggiornamento catastale, se ed in quanto necessario, resterà a cura e spesa comunque dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché di tali oneri ne verrà tenuto comunque conto, in sede di determinazione del prezzo finale a base d'asta.

Si precisa che il presente giudizio vale limitatamente all'unità immobiliare in oggetto, in quanto non possibile ispezionare ulteriormente l'intero complesso immobiliare, oltre che le relative parti comuni, in cui è ricompresa e della verifica dei confini.

Inoltre, in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dalla presente valutazione il computo degli oneri eventualmente richiesti in sede di accertamento sul valore, da parte dell'Agenzia delle Entrate.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:

L' unità immobiliare è inserita in modesto complesso di ex corte colonica, frazionata e polverizzata, ad oggi l'ex stalla/fienile in oggetto è destinata a magazzino di deposito. Il tutto è posto in zona periferica della località di Fossalta, posta nel quadrante Est ai confini del comune di Ferrara, per poco insistente sul comune di Copparo da cui dista una quindicina di chilometri e altrettanto da Ferrara, I collegamenti con i mezzi pubblici appaiono frammentari e l'immobile dista, da quel poco che rimane del centro paese, un paio di chilometri, in contesto ex rurale/popolare, risalente all'inizio del secolo scorso.

Le zone circostanti sono a forte vocazione agricola; e non risulta dotata di tutte le infrastrutture di e servizi di comodo utilizzo poiché distanti qualche chilometro e di completa urbanizzazione.

3. POSSESSO:

Durante il sopralluogo del 02 novembre 2023, era presente il proprietario, Debitore Esecutato, che ha permesso l'accesso all'intero compendio, per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. Il cespite immobiliare risulta attualmente utilizzato e nella disponibilità dello stesso; Il magazzino è apparso completamente ingombro di materiali e attrezzature da lavoro di vario genere e parecchi rifiuti ferrosi (rottami di veicoli anche pesanti), sparsi per tutta la proprietà esterna.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 22.11.2023, non sono stati rintracciati eventuali contratti di locazione in essere, opponibili alla procedura, in capo alla proprietà stessa, per gli immobili in parola.

Tutto ciò premesso, si procederà alla valutazione del compendio in oggetto, **considerando il bene, come di fatto è, libero alla vendita.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria) in data 20.10.2023, a tutti i repertori aggiornati allo stesso **20.10.2023** in capo ai proprietari (esecutati) e all'immobile nel periodo ante ventennio (meccanizzazione a decorrere dal 02.05.1987), si rilevano le seguenti formalità ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli attive sulle particelle e u.i.u. in oggetto:

4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente: non reperite / non conosciute.

4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:

4.2.A iscrizioni contro:

- **Ipoteca Giudiziale attiva** per decreto ingiuntivo,

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] (**deceduta il 22.11.2018**);

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 14.06.2018 di rep. [REDACTED], **iscritta** a Ferrara in data 26.07.2018 ai reg. gen. [REDACTED] e **part.** [REDACTED] per la quota di ¼ su unità negoziale 1: fg. 115, mapp.li 408/1 –151–424–425 del Comune di Copparo e per la quota di ¾ su unità negoziale 2: fg. 123, mapp. 26 sub 5-6-8-10 del Comune di Ferrara.

importo ipoteca: €. 130.000,00.

importo capitale: €.110.274,63.

- **Ipoteca Conc. Amm. / Riscossione** per ruolo e avviso di debito,

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] per 3/4 dell'intero,

derivante da altro atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 07.06.2023 di rep. [REDACTED], **iscritta** a Ferrara in data 08.06.2023 ai reg. gen. [REDACTED] e **part.** [REDACTED] per la quota di 3/4 su fg. 115, mapp.li 408/1 del Comune di Copparo.

importo ipoteca: €. 75.910,20.

importo capitale: €.37.955,10.

4.2.B trascrizioni contro:

- **verbale di pignoramento immobiliare,**

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] per 1/1 dell'intero,

derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 05.07.2023 di rep. [REDACTED],

trascritto a Ferrara in data 26.07.2023 ai reg. gen. [REDACTED] e **part.** [REDACTED] per l'intero su *unità negoziale 1*: fg. 115, mapp.li 408/1 –151–424–425 del Comune di Copparo e *unità negoziale 2*: fg. 123, mapp. 26 sub 5-6-8-10 del Comune di Ferrara.

N.B. non risultano pignorati i mappali 45 e 419, si faccia riferimento anche ai paragrafi "5.4" e "6" successivo.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 condominio:

Il compendio posto in vendita non è ricompreso in contenuto condominiale ed è al di fuori delle relative regolamentazioni.

5.2 attestazione di prestazione energetica:

non presente / non rilevato.

5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:

non presente / non rilevato.

5.4 avvertenze ulteriori:

Non conosciute /rilevate o non rilevabili, ad eccezione di:

- Si dà atto che la corte pertinenziale di cui al **mapp. 45 non è stato ad oggi pignorato** atteso il fatto che risulta ancora come bene comune non censibile ai mappali 148/2, 389/2,149/1-2 e 150 (tutti frazionati ed estranei alla presente procedura poiché di terze parti);
- Altresì il mappale **419 anch'esso** inquadrato come bene comune non censibile, **non è stato pignorato** benchè presente nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza del 1994 (anche se non menzionato nel titolo stesso) e richiamato altresì nella nota di trascrizione della successione in morte di Guandalini Pasquale a favore del figlio (qui debitore esecutato) e della coniuge (oggi defunta);
- Tutto il terreno di proprietà, risulta cosparso di rifiuti speciali ferrosi quali carcasse di veicoli di vario genere anche mezzi pesanti;
- Non si è a conoscenza della tipologia e qualità del materiale, ormai ricoperto da strato erboso, che costituisce le dune presenti nella corte / terreno;

Pertanto ogni eventuale adeguamento o incombente derivante e/o conseguente dalla presente vendita, rimarrà totalmente a cura e spesa dell'aggiudicatario, poiché comunque valutato nella definizione del prezzo finale da porre a base d'asta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile su elencato con i relativi accessori e le relative pertinenze comuni risultano all'attualità, di proprietà, per giusti e legittimi titoli, come segue:

[REDACTED]

libero da vincoli

matrimoniali.

6.1 cronistoria:

Dal 22.11.2018 ad OGGI per l'intero a [REDACTED], a lui pervenuto in forza di **successione** legittima in morte di [REDACTED], apertasi il 22.11.2018, giusta Denuncia per sentenza di accettazione tacita di eredità per atto del Tribunale di Ferrara del 03.11.2022 di rep. [REDACTED] e **trascritta** a Ferrara il 08.02.2023 ai reg. gen. [REDACTED] e **part.** [REDACTED], per la relativa quota a carico di 1/4;

Dal 14.03.2001 al 22.11.2018 per 3/4 indiviso [REDACTED], a loro pervenuto in forza di **successione** legittima in morte di [REDACTED], apertasi il 14.03.2001, giusta Denuncia di successione registrata a Ferrara il 13.09.2001 [REDACTED] ed ivi **trascritta** il 31.07.2006 al reg. gen. [REDACTED] e **part.** [REDACTED] e Denuncia di successione integrativa registrata a Ferrara il 09.04.2004 vol. [REDACTED] ed ivi **trascritta** il 18.12.2006 ai reg. gen. [REDACTED] e **part.** [REDACTED] per la relativa quota a carico di 1/2;

Dal 19.10.1994 al 14.03.2001 per ½ indiviso ciascuno [REDACTED], a loro pervenuto in forza di atto di **compravendita**, del Notaio Mestieri dr. Mauro, del 19.10.1994 di rep. [REDACTED] racc. [REDACTED], registrato a Ferrara, il 07.11.1994 al n. [REDACTED] e **trascritta** a Ferrara il 04.11.1994 ai reg. gen. 13856 e **part.** 9084 da potere di [REDACTED], per l'intera piena proprietà;

SI DICHIARA LA CONFORMITA' NELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI ANTE VENTENNIO DAL PIGNORAMENTO.

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

si osserva che nella nota di trascrizione della successione di [REDACTED] di cui al part. [REDACTED], viene riportato altresì, agli effetti della successione, il mappale 419, non qui pignorato, la provenienza era la medesima di cui a nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 1994 al [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:

L'immobile di che trattasi risulta edificato antecedentemente il 01.09.1967, come primo impianto, così come anche dichiarato dagli aventi causa nei rogiti di provenienza esaminati; l'accesso atti al Comune di Copparo, presso l'archivio dell'Unione Terre e Fiumi, a seguito di istanza di prot. 21435 del 13.11.2023 del sottoscritto, per lo stesso, ha prodotto i seguenti risultati:

7.1 elenco titoli edilizi reperiti:

A: Concessione edilizia, ex Legge 10/1977, [REDACTED], su istanza dello stesso del 16.09.1992, intesa ad ottenere la concessione edilizia per cambio di destinazione d'uso dei fabbricati di abitazione, magazzino e proservizi in Fossalta, via San Marco [REDACTED], da rurali a urbani (senza opere);

B: Denuncia di Inizio Attività, presentata ex Legge 662/1996, il 09.04.1999 [REDACTED], intesa a comunicare che in data 02.05.1999 avrà inizio nell'immobile ad uso magazzino e ricovero veicoli in via San Marco, a Fossalta di Copparo, l'attività di modifiche prospettiche per l'apertura di due portoni carrabili;

N.B.: Per tale titolo, viene comunicato agli istanti, da parte del Comune, con missiva di cui a prot. [REDACTED] del 28.04.1999, il relativo parere sospensivo, poiché l'intervento rientrerebbe tra quelle soggette a Concessione edilizia e non a DIA ex L.662/1996.

C: Concessione edilizia, ex Legge 10/1977, n. 422/99, [REDACTED], su istanza degli stessi del 02.06.1999, intesa ad ottenere la concessione edilizia per eseguire i lavori di modifiche prospettiche, nell'immobile ad uso magazzino e ricovero veicoli in via San Marco, [REDACTED] a Fossalta di Copparo (fg. 115, mapp. 408);

L'archivio del Comune (Unione Terre e Fiumi), con gli elementi d'indagine a disposizione non ha riferito di ulteriori titoli edilizi abilitativi o sanatorie, (fatta salva diversa e migliore ricerca, non qui evidentemente ulteriormente espletabile), specie per l'impianto originario o la trasformazione allo stato attuale, ovvero con rimozione della stalla e fienile interni.

7.2 conformità edilizia:

Per le suddette pratiche edilizie, va precisato che la concessione di cui al punto "A" risulta conclusa con il relativo accatastamento, coincidente con l'ultimo in atti; per la D.I.A. di cui al punto "B", non avendo validità essa è archiviata senza effetto, sostituita altresì dal titolo successivo di cui al punto "C", per il quale non solo si riscontrano delle difformità di cui infra, ma esso non risulta concluso nel suo iter con l'ottenimento del relativo certificato di agibilità / usabilità.

Come già anticipato, presso l'archivio Comunale, non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi autorizzativi, a nome degli aventi titolo nei periodi di loro proprietà / titolarità. Infatti l'immobile per finiture e configurazione risulta coerente con il periodo di costruzione, eccettuate le modifiche intercorse successivamente, riferibili verosimilmente alla rimozione della stalla e del fienile avvenuta in epoca imprecisabile; l'impianto originario, tipica ex stalla/fienile ferrarese, è da collocarsi all'inizio del secolo scorso, edificato al di fuori dei piani di fabbricazione, ma soprattutto essendo nato come fabbricato rurale a servizio dell'azienda / corte colonica, non è dotato verosimilmente di completa documentazione autorizzativa o progetti, per cui, non è possibile esprimere un pieno giudizio in merito, circa la sua conformità e legittimazione dell'opera ad oggi.

Pertanto, dall'attento esame dell'unica documentazione tecnica, su indicata, reperita presso l'archivio del Comune, messa a confronto con lo stato effettivo dei luoghi, così come legittimato pertanto dalle tavole grafiche allegate alla concessione per modifiche prospettiche del 1999, si riscontrano delle difformità edilizie, consistenti nella non realizzazione dei due portoni di facciata sul prospetto sud e nella realizzazione di porta di collegamento con il WC esterno, direttamente dall'interno del magazzino in luogo della porta, prevista sul lato est del manufatto in appendice stesso, oltre che alla chiusura del passaggio interno tra il locale cantina e l'interno del magazzino (si faccia comunque riferimento alle tavole grafiche allegate).

Allo stato attuale pertanto NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

Regolarizzabili mediante:

SCIA in sanatoria, avendo l'apertura della porta del WC, su muro portante (perimetrale) un'incidenza strutturale, in forza di art. 17bis della L.R. 23/2004, salvo diversa e migliore interpretazione per sanare sia le opere di cui alla carente pratica presentata nel 1999 e ad oggi ancora incompleta, sia eventuali ulteriori difformità non rilevate o non rilevabili al momento e ottenere così la certificazione di conformità/agibilità

COSTO SANATORIA pari a verosimilmente €. 6.000.

Il tutto quantificato a scopo narrativo e non esaustivo, a corpo, per sanare amministrativamente le opere difformi suddette. Tale somma verrà debitamente decurtata dal prezzo a base d'asta, poiché resterà in capo all'aggiudicatario ogni onere relativo, ovvero esclusi gli onorari tecnici di terzi professionisti specifici o parti, come strutturista impiantisti ecc. per l'eventuale dichiarazione di conformità statica, sicurezza, conformità degli impianti ecc, tutti per le incombenze di loro spettanza, che si ravvisassero necessarie e propedeutiche a completezza dell'istruttoria dovuta.

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

Eventuali irregolarità non riscontrate o non riscontrabili, al di fuori dei limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19bis della citata Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, potranno essere sanate successivamente, o mediante SCIA a sanatoria, ai sensi dell'art 17/17/bis della Legge Regionale n. 23/2004 o mediante il pristino dei luoghi, al fine di ottenere così la piena conformità edilizia.

Nel prezzo finale a base d'asta è da intendersi **comunque ricompresa** ogni e qualsiasi onere inerente la regolarizzazione edilizia anche **qui non precisamente quantificata o quantificabile**, anche in ordine alla concessione originaria di primo impianto o alle intercorse modifiche non documentate su riportate.

Note:

Pertanto, il pristino dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se ed in quanto necessari, compresa l'eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), anche per le difformità eventualmente ulteriormente riscontrate, rimarranno sempre a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché di tali oneri ne verrà tenuto conto, comunque, in sede di determinazione del prezzo finale a base d'asta. L'aggiudicatario potrà provvedere pertanto all'incombente entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento.

Il presente giudizio vale limitatamente all' unità immobiliare in oggetto e non all'intero edificio/condominio o parti di esso, in cui è ricompresa. Eventuali relative sanatorie unitarie / condominiali, saranno pertanto da valutarsi a parte ed in concerto con gli altri comproprietari delle unità coinvolte e delle relative utilità comuni, la cui incidenza di spesa, che resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario, verrà comunque considerata in sede di determinazione del prezzo fino a base d'asta.

8. URBANISTICA:

Dalla consultazione delle mappe Comunali del PUG di Copparo, si rileva che gli immobili di che trattasi sono ricompreso nei seguenti ambiti urbanistici con i relativi vincoli:

8.1 inquadramento PUG:

L'area in cui è ricompresa il magazzino ed il terreno circostante del compendio, ricade nelle seguenti zone urbanistiche ed assoggettate ai seguenti vincoli del PUG dell'Unione Terre e Fiumi:

- Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini)-impianti FER a biogas (TAV B.1.2);
- Area iscritta nel Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po" (TAV C.1.1), (artt. 2.20, 4.5 e 5.8 disciplina urbanistica);
- Media potenzialità archeologica (TAV B.1.1);
- Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radio-televisivi (TAV B.1.2);

- Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli (TAV B.1.2);
- Territorio rurale (TAV C.1.1), titolo IV disciplina urbanistica);
- Unità di Paesaggio delle Masserie (TAV B.1.1) (art. 8);
- Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1 (TAV B.1.2);
- Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2 (TAV B.1.2);
- Aree di pericolosità sismica: FA PGA 1,3 - 1,4 (TAV B.1.2);
- Zona di rispetto stradale (TAV B.1.2) (in parte);
- Zonizzazione Acustica: classe III

Note:

Il magazzino sorge in zona omogenea Agricola "E", inedificabile ed il terreno annesso è pure in zona omogenea Agricola "E".

Non è possibile esprimere giudizio in tale merito in quanto, trattandosi di complesso edificato in data ante 1967 e non è possibile conoscere e rapportarsi con gli strumenti urbanistici dell'epoca.

9. DESCRIZIONE:

9.1 descrizione dei luoghi

L'unità immobiliare e le particelle in oggetto sono inserite in contesto di edificio indipendente da terra a cielo e libero sui 4 lati con pertinenziale corte e terreni agricoli annessi; la destinazione d'uso ad oggi è quella di magazzino o deposito, inserito in un ex corte colonica, oggi frazionata e smembrata in più porzioni immobiliari, alienate in più riprese anche a terze parti; il tutto è edificato antecedentemente il 1967 ed è posto in loc. Fossalta, all'estrema periferie del della località stessa, sul confine tra i comuni di Copparo e Ferrara. L'immobile è raggiungibile percorrendo stradello non asfaltato (via San Marco), a un paio di chilometri dal centro paese; la zona sembra solo parzialmente urbanizzata, e di non proprio comodo utilizzo alle poche infrastrutture e attività di vicinato presenti; scarsi risultano anche i collegamenti con i mezzi pubblici ai centri urbani più prossimi di maggior importanza.

9.2 descrizione dell'immobile e dell'unità:

L'edificio che ricomprende l'unica unità immobiliare è tipo ex rurale, con accesso autonomo ed indipendenti dalla relativa corte pertinenziale circostante (mapp. 45), ed è composto da un unico corpo di fabbrica, collocato centralmente l'intera proprietà, ben discosto anche dai confini di proprietà ed in posizione arretrata rispetto la pubblica via San Marco (strada non asfaltata).

Tutto il fabbricato è edificato a 1 piano fuori terra con colonnato portante e pareti di tamponamento in muratura di mattoni pieni, intonacati e tinteggiati a calce (ormai dilavata) sia internamente che esternamente, ovvero tipico edificio rurale Ferrarese dei primi del '900, un tempo, utilizzati per ospitare la stalla nella parte centrale, ricovero attrezzi nelle navate laterali e il fienile nel piano primo; solaio d'interpiano non presente e coperto a 4 falde inclinate con struttura lignea, corredato da manto di copertura in coppi, e lastra ondulata in fibrocemento (forse senza amianto??) come manto sotto coppo, privi di coibentazione e impermeabilizzazione.

La corte circostante (mapp. 45) unitamente alle restanti particelle di terreno (mappali 424-425-) sono deputate per la maggiore estensione ad area di manovra e disimpegno del compendio e non risultano recintati e delimitati fisicamente e completamente sul posto, specie lungo i confini verso la campagna a est, che quindi sono aperti e accessibili da chiunque; Il mappale 151, risulta, come anche dichiarato negli atti Notarili di provenienza, demolito da decenni (forse vecchio pozzo o ex latrina) e ad oggi non

rinvenuto sul posto.

Il compendio è accessibile da cancellata carrabile, posta in posizione arretrata rispetto la via San Marco, lungo un condotto o viale di accesso insistente sul mappale 424 e 425, il cancello a doppia anta battane, non è motorizzato ed è di modesta fattura, privo di chiusure di sicurezza.

Il magazzino, come detto risale all'inizio del secolo scorso e anche se sicuramente mantenuto nei decenni successivi, l'impianto originario con accorgimenti e metodologie costruttive è pertanto da riferirsi a quell'epoca; pertanto da una, sommaria, ispezione visiva, effettuata in sede di sopralluogo del 02 novembre 2023, si ravvisa la necessità di effettuare, anche se non immediata urgenza, alcuni lavori di manutenzione straordinaria, per eliminare alcune infrazioni in più parti del coperto, di acque meteoriche e a tutto il sistema di grondaie e pluviali, deputati all'allontanamento delle acque piovane, oltre che a ordinaria manutenzione a elementi vetusti come portoni ecc .

9.3 descrizione del magazzino / deposito pignorato (mapp. 408 sub 1):

Come anticipato il fabbricato indipendente in parola è composto da un unico copro con esposizione libera sui 4 lati, esso è composto internamente di un unico ambiente a tutt'altezza, della superficie utile netta di circa mq. 320, con altezza media di circa mt. 7,90 (sotto le capriate), adibita a deposito / magazzino con doppio accesso carrabile, posti in linea tra loro e centralmente sui lati corti, con portoni ciechi, in metallo a scorrere verso l'esterno ad apertura manuale, prospicienti direttamente la corte (mapp. 45) circostante

Internamente, nell'angolo nord/est è stata realizzato un setto murario con vertice su una colonna interna, al fine di ricavare un locale autonomo (a cui non è stato possibile accedere per via dei materiali interposti ivi depositati) e accessibile dall'esterno per mezzo di porta a doppia anta battente in legno, adibito a deposito o cantina.

In appendice esterna al fienile, ma sempre in aderenza è stato costruito piccolo bagno / latrina accessibile dall'interno (locale non ispezionato in sede di sopralluogo del 02 novembre).

Sulle pareti si trovano delle finestrate, di forma regolare e standard con intelaiatura in metallo e vetro semplice cementato, per l'illuminazione naturale, ma fisse e non apribili.

L'unico impianto tecnologico presente è quello elettrico, di tipo esterno, con punti luce sparsi, dotato di proprio misuratore autonomo di consumo, ma al momento l'utenza non è allacciata e per cui non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento, ma comunque vetusto e verosimilmente sprovvisto di certificazione di conformità / sicurezza di cui alla L. 46/1990 e s.m.i.; lo scarico del WC è a fondo perduto (irregolare) e non è presente l'utenza dell'adduzione di acqua (da creare).

Internamente le finiture sono di tipo rustico e modeste, con pavimento in battuto di cemento e muri a intonaco grezzo, il solaio inclinato di copertura è a vista.

Le murature perimetrali sono tipicamente ammalorate da umidità di risalita capillare anche fino a oltre 1,5 mt, causa del distacco degli intonaci di parete.

Pertanto l'immobile nel complesso risulta in **SCARSE** condizioni poiché da riattare per renderlo efficientemente fruibile anche per il solo suo uso di magazzino.

I terreni circostanti, sono lasciati a incolto e sono costellati di rifiuti speciali a smaltimento controllato essendo rottami di auto, camion e rimorchi; sono altresì presenti cumuli di fresato inerte anche bituminoso, che in alcuni casi è stato ricoperto da coltre erbosa, pertanto non si è a conoscenza di eventuali situazioni di inquinamento da materiali che necessino di recupero o smaltimento in discarica autorizzata.

I confini sono delimitati fisicamente sul posto solo in parte e parte di essi con alberature e piante,

parte con rete metallica e parte priva di ogni delimitazione, risultando aperto, specie verso il confine est, verso la campagna. La vegetazione più presente è di tipo infestante e rovi.

Giudizio complessivo delle condizioni di manutenzione dell'intero compendio oggetto di vendita:

Nel complesso il compendio immobiliare (magazzino - ex fienile e terreni annessi) si presenta in **SCARSE** condizioni di conservazione e manutenzione, anche se la sua finalità è semplicemente quella di ricovero attrezzi e/o materiali, esso infatti necessiterebbe di una riordinata generale nell'esterno con smaltimento di tutti i materiali estranei e non naturali ed un adeguamento funzionale, specie al coperto, con la revisione delle grondaie e pluviali e ricalzando i coppi scesi, rotti o mancanti ed eliminare così quelle infiltrazioni che potrebbero ammalorare la sottostante struttura lignea del coperto e scongiurare anche solo in parte, il collasso della copertura stessa.

10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:

Il calcolo della **consistenza metrica commerciale equivalente** degli immobili, è stata determinata in conformità ai parametri e alle indicazioni di cui al DPR 138/1998 dell'Agenzia delle Entrate; ovvero per il caso in specie, per il magazzino secondo la configurazione dell'unità immobiliare in parola riferita all'accatastamento in atti, pertanto con le categorie catastali C/2 ed alla superficie catastale per i terreni agricoli, riportati in tabella seguente:

<u>OGGETTO</u>	<u>Cat. Cat</u>	<u>mapp / SUB</u>	<u>MQ.</u>	<u>x</u>	<u>COEFF</u>	<u>SUP. EQ.</u>
Magazzini (tipici della zona)	C/2	408 / 1	340	x	1,00	340,00
s.e. & o.				mq.	TOT.	340,00

<u>OGGETTO</u>	<u>Cat. Cat</u>	<u>mapp / SUB</u>	<u>MQ.</u>	<u>x</u>	<u>COEFF</u>	<u>SUP. EQ.</u>
Corte circostante	E.U.	45	1.642	x	1,00	1.642,00
Terreno agricolo	frutteto	424	4.365	x	1,00	4.365,00
Terreno agricolo	frutteto	425	52	x	1,00	52,00
Terreno (ex fabb. rur.)		151	2	x	1,00	2,00
s.e. & o.				mq.	TOT.	6.061,00

N.B.: Si è inteso accorpate ai soli fini della determinazione del valore a base d'asta, la superficie della corte pertinenziale del magazzino di cui al mapp. 45 di mq. 1.642 a quella dei terreni agricoli poiché non fisicamente delimitata o contraddistinta sul posto, da nessun elemento distintivo, come una pavimentazione o una altra destinazione specifica in abbinamento o a corredo del magazzino stesso; inoltre così procedendo s'intende dare più consistenza alla modesta estensione dei terreni annessi, dei quali una buona parte è destinata all'accesso carraio e disimpegno / area di manovra, la cui esigua estensione, potrebbero risultare scarsamente appetibile sul mercato, se non inteso come complementare ai poderi adiacenti / limitrofi.

Si procederà pertanto con l'applicare due distinti valori economici unitari per le due singole tipologie immobiliari (magazzino tipico e terreno agricolo).

11. METODO E CRITERIO DI STIMA:

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia la stima, è eseguita sulla base della superficie commerciale equivalente dell'immobile, determinata considerando l'intera superficie lorda delle unità

immobiliari, desunta da planimetrie catastali e/o di progetto, verificate sul posto; applicando quindi un coefficiente riduttivo in percentuale per le diverse destinazioni, ovvero che non abbiano una propria identificazione catastale (cfr al DPR 138/98).

Si è tenuto conto altresì dell'attuale andamento del mercato edilizio, oltre che delle rifiniture, nonché della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle infrastrutture di servizio, delle dotazioni comuni, del relativo grado di consistenza, valutato lo stato di conservazione, di manutenzione e di vetustà, nonché la condizione statica, gli eventuali oneri e onorari per sanatorie edilizie e/o il ripristino dei luoghi, oltreché conteggiati di tutti i gravami. Il prezzo unitario da applicare, è stato ricavato sulla scorta delle informazioni assunte presso seri colleghi ed operatori immobiliari e per comparazione con immobili simili a quelli in esame compravenduti in zona, anche se di scarso dinamismo, incrociato o mediati con i dati desunti dall' OMI (osservatorio mercato immobiliare) della Agenzia Entrate e/o del Borsino Immobiliare e opportunamente corretti per il caso in specie, con riferimento a magazzini della medesima categoria catastale e ai Valori Agricoli Medi dei terreni in zona. Dopo quanto esposto, si è seguito a determinare ed assumere un prezzo economico unitario equo e prudenziale pari a **€. 200** (duecento) e **€. 2** (due) al mq. rispettivamente per il magazzino e per i terreni nel loro insieme, da moltiplicare per la superficie commerciale equivalente del magazzino (al lordo delle murature) e della consistenza catastale dei terreni, precedentemente ricavate. Si precisa che in detto prezzo è ricompresa l'incidenza delle rilevanze negative delle eventuali incertezze sugli elementi indeterminabili.

FONTI

Conoscenza ed esperienza personale, Ag. Living – Fe, OMI e Piattaforma professionale "comparabilitalia.it".

12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:

Pertanto in considerazione ed in applicazione di quanto finora determinato, si ritiene poter individuare il prezzo a **corpo**, arrotondato, **dell'intero** compendio oggetto di pignoramento, al lordo delle decurtazioni, pari a verosimilmente **€. 80.122,00.**

N.B. si è considerato il mappale 45 come correttamente pignorato e facente parte del compendio alienabile.

(mqe. 340 x €/mq. 200,00 = €. 68.000,00)

(mqe. 6.061,00 x €/mq. 2,00 = €. 12.122,00)

12.1 adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del 15% del prezzo come da disposizioni del G.E., per immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi ed elementi occulti non rilevati o non rilevabili, pari a **€.- 12.018,30.**
(€. 80.122,00 x 0,15 = €. 12.018,30)

12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, indicate forfettariamente, fatta salva diversa e migliore interpretazione dei luoghi e delle normative, da parte dei competenti uffici, a corpo pari a **€.- 7.500,00.**

12.3 prezzo netto dell'intero bene in piena proprietà:

Prezzo a corpo in riferimento alla quota dell'intero compendio immobiliare, **pari a 1/1** di piena proprietà, al netto delle decurtazioni di cui sopra, **LIBERO**, al decreto di trasferimento, nello stato di

fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale e adeguamenti tutti a totale carico dell'aggiudicatario, al lordo del costo del collaudo degli impianti tecnologici ai sensi della L.46/90 e s.m.i., qualora necessari, e dell'Attestazione di prestazione energetica, nulla escluso.

(€. 80.122,00 – 12.018,30 – 7.500 = €. 60.603,70)

€. 60.000,00.

12.4 offerta minima relativa:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a

€. 45.000,00.

(€. 60.000 x 0,75 = €. 45.000,00)

Ad evasione d'incarico
Ferrara, lì 09 gennaio 2024

L'Esperto
Geom. Enzo Poli Cappelli

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- 1 Schede planimetriche;
- 2 Fotografie significative;
- 3 Fascicolo con allegati relativi.