

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

promossa da: [REDACTED].

contro: [REDACTED]

**N° Gen. Rep. 29/2026**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-09-2026

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

Custode Giudiziario: **Dott. Rinaldi Davide e Dott. Barbieri Emanuele Pasquale**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**LOTTO unico-Rev.1**  
**ABITAZIONE e CORPO ACCESSORIO**

Quota di proprietà 1/1

Codigoro (FE)

Via Rosario n. 16

---

**Esperto alla stima: Geom. Luca Peverè**

Codice fiscale: PVRLCU68E03D548Q

Partita IVA: 01300050380

Studio in: Via Catena, 66/B – 44124 Ferrara

Telefono/fax: 0532 501469

Email: [info@studiopevere.com](mailto:info@studiopevere.com)

Pec: [luca.pevere@geopec.it](mailto:luca.pevere@geopec.it)

**INDICE SINTETICO****1. DATI CATASTALI**

**Bene:** porzione di fabbricato ad uso residenziale e corpo accessorio, in Codigoro (FE), via Rosario 16

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Immobili:**

Catasto dei Fabbricati comune di Codigoro (FE)

**ABITAZIONE e ACCESSORIO** foglio 84 particella 308 sub. 6 (quota proprietà 1/1)

foglio 84 particella 810 sub. 6 (quota proprietà 1/1)

**AREA URBANA** foglio 84 particella 3124 sub. 3 (quota proprietà 1/1)  
 foglio 84 particella 3124 sub. 3 (quota proprietà ½)  
 foglio 84 particella 3124 sub. 4 (quota proprietà ½)

**Intestato a:**

- [REDACTED] nata a [REDACTED]

**2. STATO DI POSSESSO**

Libero

**3. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO****4. COMPROPRIETARI: NO****5. MISURE PENALI: NO****6. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI: SI****7. PREZZO**

Prezzo STIMATO per la quota 1/1: € 48.600,00

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita € - 7.290,00

Spese regolarizzazione catastali a carico dell'aggiudicatario € - 1.500,00

Spese regolarizzazione edilizia a carico dell'aggiudicatario € - 2.000,00

**PREZZO BASE D'ASTA QUOTA 1/1** € 37.800,00

**Offerta minima:**

**pari al 75% della suddetta base d'asta** € 28.350,00

## Porzione di fabbricato ad uso residenziale e corpo accessorio in Codigoro (FE), via Rosario 16

### **PREMESSA e LIMITI AL RAPPORTO DI STIMA:**

Il presente rapporto di stima è fondato 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.

La vendita del presente bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, come identificato, descritto e valutato nella relazione che segue, senza alcuna garanzia per evizione, molestie o pretese di terzi.

Il bene è trasferito con tutte le relative pertinenze, nonché con le servitù attive e passive eventualmente esistenti, anche se non espressamente richiamate nel presente atto, così come risultanti dai titoli di provenienza.

Si dà atto che la presente vendita forzata, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia ex art. 2922 C.C. ovvero con esclusione per i vizi della cosa ed alla mancanza di qualità di cui agli artt. 1490 e 1497 C.C., né potrà essere revocata per alcun motivo, pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto comunque conto nella valutazione del bene.

Lo svolgimento del seguente rapporto di stima è finalizzato alla vendita all'asta di un determinato bene, 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 rappresentazione planimetriche, se presente, è da intendersi soltanto ad ausilio di una migliore comprensione della conformazione dell'immobile ed il contesto in cui è collocato. Non devono essere considerate come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

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 o sostanze pericolose (amianto, rifiuti tossici, ecc.) sia nei terreni o in sottosuolo / sotto fabbricato, 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.

Resta a totale carico dell'aggiudicatario ogni migliore e più approfondita verifica di natura edilizio/urbanistica; saranno a totale carico dell'aggiudicatario ogni vincolo e/o limitazione derivante dall'applicazione dei regolamenti edilizi vigenti qualora anche derivanti da limitazioni da enti competenti terzi. Ogni onere, incombenza, obbligo e limitazione derivante dall'applicazione di regolamenti edilizi e di ogni eventuale parere necessario dagli enti competenti terzi sono da intendersi integralmente, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.

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.

La descrizione dei luoghi e delle caratteristiche costruttive deve intendersi come meramente descrittiva e non esaustiva, in considerazione della natura esclusivamente visiva dell'attività svolta dall'Esperto Valutatore. Tale attività si fonda, di norma, sull'esecuzione di un unico sopralluogo, effettuato mediante ispezione visiva, con acquisizione di rilievi metrici e fotografici e redazione della descrizione dello stato dei luoghi, limitatamente a quanto oggettivamente apprezzabile al momento dell'ispezione e senza l'esecuzione di indagini invasive, saggi o verifiche specialistiche.

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; nonché specifiche verifiche del posizionamento dei fabbricati in riferimento anche agli eventuali limiti e perimetri delle zone urbanistiche. L'immobile in stima è pertanto da considerarsi come gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento urbanistico vigente. La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto. L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per eventuali vincoli di natura edilizia, urbanistica, ambientale, ecc. anche non espressamente citati in elaborato.

Gli importi ivi indicati per le regolarizzazioni tecniche sono da intendersi come 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 specialistiche 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, cui spetterà altresì l'onere dell'ottenimento / verifica di eventuale idoneità statica, che è da intendersi sempre come non presente.

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 fin dall'origine.

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, idoneità statiche, 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.

**Lotto: unico – APPARTAMENTO CON CORPO ACCESSORIO**

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– APPARTAMENTO CON CORPO ACCESSORIO**

Ubicazione: Codigoro (FE), via Rosario n. 16

**Titolarità Quota e tipologia del diritto**

■■■■■■■■■■ nata a ■■■■■■■■■■, proprietà 1/1

**IDENTIFICATIVO CATASTALE UNITA IMMOBILIARI:**

**APPARTAMENTO**

**Catasto fabbricati di CODIGORO (FE), foglio 84, particella 308, subalterno 6 unita alla particella 810 sub, 6**

Indirizzo Via Rosario 16, Piano T-1, Comune di Codigoro (C814),

Categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 93 mq, rendita € 525,49

**Derivante da:**

Variazione del 29/08/2002 pratica n. 196483 in atti dal 29/08/2002 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 32614.1/2002)

**AREA URBANA**

**Catasto fabbricati di CODIGORO (FE), foglio 84, particella 3124 subalterno 2**

Indirizzo Via Rosario scn, Piano T, Comune di Codigoro (E320),

Categoria F/1 (area urbana), consistenza 58 mq

**Derivante da:**

Costituzione del 29/08/2002 prot. 196508

Confini: pubblica via Rosario, ■■■■■■■■■■, ovvero.

**Identificativo corpo: B– AREE URBANE STRADELLO ACCESSO PEDONALE**

Ubicazione: Codigoro (FE), via Rosario n. scn

**Titolarità Quota e tipologia del diritto**

■■■■■■■■■■ nata a ■■■■■■■■■■, proprietà 1/2

**AREA URBANA**

**Catasto fabbricati di CODIGORO (FE), foglio 84, particella 3124 subalterno 3**

Indirizzo Via Rosario scn, Piano T, Comune di Codigoro (E320),

Categoria F/1 (area urbana), consistenza 10 mq

**Derivante da:**

Costituzione del 29/08/2002 prot. 196508

**AREA URBANA**

**Catasto fabbricati di CODIGORO (FE), foglio 84, particella 3124 subalterno 4**

Indirizzo Via Rosario scn, Piano T, Comune di Codigoro (E320),

Categoria F/1 (area urbana), consistenza 24 mq

**Derivante da:**

Costituzione del 29/08/2002 prot. 196508

Confini: le particelle nel suo insieme confinano con pubblica via Rosario, comune di Codigoro ragioni [REDACTED], ovvero.

**Conformità catastale:**

Presso l'Ufficio del Territorio del Comune di Ferrara è stata reperita la planimetria dell'unità abitativa presentata con dichiarazione prot. FE00196483 del 29/08/2002.

Confrontando la planimetria dell'abitazione con lo stato dei luoghi si riscontra:

- non riportato il portico realizzato sul retro del fabbricato;
- il corpo accessorio adibito a lavanderia è stato ampliato; al suo interno il bagno è stato modificato ed è stato inoltre realizzato un soppalco in legno;
- sulla corte mappale 3124 sub. 2 è stato realizzato un ripostiglio in muratura

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della mappa con l'inserimento dei corpi ampliati e presentazione di una nuova scheda catastale.

Spesa minima per l'aggiornamento catastale è stimato in circa: € 1.500,00.

I costi minimi presunti e puramente indicativi delle spese tecniche inerenti alla regolarizzazione catastale dell'immobile sono stati quantificati forfettariamente, al netto degli accessori di legge.

Si precisa che l'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché tali oneri si terrà già conto in sede di stima del valore e nella determinazione del prezzo finale a base d'asta, il tutto fatta salva diversa e migliore interpretazione.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

**PARTI COMUNI**

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., l'area a sedime e la corte del fabbricato ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso.

**PATTI**

Il suddetto immobile viene alienato e rispettivamente acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere.

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

Fabbricato ubicato nel Comune di Codigoro (FE) Via Rosario 10, zona prevalentemente residenziale. L'immobile si trova nel centro del Comune di Codigoro, all'interno del quale sono presenti i principali servizi ed attività commerciali.

La viabilità della zona è da considerarsi buona

### 3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile risulta: **Libero**

L'arredo presente all'interno dell'immobile non è ricompreso nella vendita.

### 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:

##### - FONDO PATRIMONIALE.

A favore di: [REDACTED] A

Contro: [REDACTED]

Derivante da: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Atto del Notaio Alessia Sibille di Torino in data 06/07/2009 rep. 3641/3099

Trascritto a Ferrara in data 23/07/2009 al n. di **reg. gen. 14073 e reg. part. 8642**

Il fondo patrimoniale interessa i beni per la quota di 1/1 della proprietà, identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Codigoro (FE) al foglio 84 mappale 308 sub. 6 unito al mappale 810 sub.6; mappale 3124 sub. 2.

Per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$ , i beni identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Codigoro (FE) al foglio 84 mappale 3124 sub. 3 e 4

Annotazione presentata il 12/02/2015 al n. di **reg. gen. 1919 e reg. part. 358**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INEFFICACIA TOTALE

Atto Tribunale ordinario VI sez. civile di Torino in data 30/12/2014 rep. 9123/2011

##### - DOMANDA GIUDIZIALE

A favore di: [REDACTED].

Contro: [REDACTED]

Derivante da: REVOCA ATTI SOGGETTO A TRASCRIZIONE

Atto Tribunale di Torino in data 04/04/2011 rep. 30753

Trascritto a Ferrara in data 27/04/2011 al n. di **reg. gen. 7449 e reg. part. 4639**

Il beni per la quota di 1/1 della proprietà, identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Codigoro (FE) al foglio 84 mappale 308 sub. 6 unito al mappale 810 sub.6; mappale 3124 sub. 2.

Per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$ , i beni identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Codigoro (FE) al foglio 84 mappale 3124 sub. 3 e 4

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

4.1.3 Atti di asservimento:  
Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

##### - IPOTECA GIUDIZIALE

A favore di: [REDACTED].

Contro: [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO

Importo ipoteca: € 55.000,00 - importo capitale: € 43.122,69

Atto Tribunale di Torino in data 05/07/2018 rep. 5930

Iscritta a Ferrara in data 16/04/2021 al n. di **reg. gen. 6508 e reg. part. 916**

L'Ipoteca grava sui beni per la quota di 1/1 della proprietà, identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Codigoro (FE) al foglio 84 mappale 308 sub. 6 unito al mappale 810 sub.6; mappale 3124 sub. 2.

Per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$ , i beni identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Codigoro (FE) al foglio 84 mappale 3124 sub. 3 e 4

##### - IPOTECA GIUDIZIALE

A favore di: CREDITO EMILIANO S.P.A.

Contro: [REDACTED] A

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO

Importo ipoteca: € 200.000,00 - importo capitale: € 162.347,87

Atto Tribunale di Torino in data 31/12/2010 rep. 34560

Iscritta a Ferrara in data 03/05/2011 al n. di **reg. gen. 7903 e reg. part. 1550**

L'Ipoteca grava sui beni per la quota di 1/1 della proprietà, identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Codigoro (FE) al foglio 84 mappale 308 sub. 6 unito al mappale 810 sub.6; mappale 3124 sub. 2.

Per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$ , i beni identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Codigoro (FE) al foglio 84 mappale 3124 sub. 3 e 4

4.2.2 Pignoramenti:

##### - Pignoramento

A favore di: BANCA DEL PIEMONTE S.P.A..

Contro: [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito di: UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERRARA in data 14/02/2026 al rep. n. 382

Trascritto a Ferrara in data 11/03/2026 al n. di **reg. gen. 4357 e reg. part. 3324**

Il pignoramento colpisce i beni per la quota di 1/1 della proprietà, identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Codigoro (FE) al foglio 84 mappale 308 sub. 6 unito al mappale 810 sub.6; mappale 3124 sub. 2.

Per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$ , i beni identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Codigoro (FE) al foglio 84 mappale 3124 sub. 3 e 4

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:  
Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale: ==

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==

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

Millesimi di proprietà: ==

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==

Attestazione Prestazione Energetica: ==

Indice di prestazione energetica: ==

Note Indice di prestazione energetica: ==

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presente / non rilevato.

Avvertenze ulteriori:

Non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, un rilievo topografico dei beni e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 29/07/2005 al oggi

[REDACTED]

Atto di donazione a rogito del Notaio Pier Luigi Beltrami di Torino in data 29/07/2005 rep. n. 22712/7214, registrato a Torino in data 03/08/2005 al n. 11007 serie 1T, trascritto a Ferrara il 11/08/2005 reg. gen 19290 e part. 10501

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Con richiesta di accesso atti prot. 8085 del 13/05/2026, sono state reperite le seguenti prratiche:

- Concessione edilizia a nome [REDACTED], presentata il 15 dicembre 1993 prot. 20446, rilasciata il 13 aprile 1994 concessione n.143/1993 per ristrutturazione e ampliamento fabbricato di civile abitazione.  
Inizio lavori presentato il 17 maggio 1994 prot. 8428  
Comunicazione di fine lavori del 19 novembre 1994 prot. 19005

### 7.1 Conformità edilizia:

Esaminando i titoli edilizi reperiti presso l'archivio del Comune di Codigoro, si riscontrano delle difformità:

- non è presente il certificato di abitabilità
- esaminando gli elaborati grafici si rileva che il porticato sul retro del fabbricato non è autorizzato;
- il corpo accessorio adibito a lavanderia è stato ampliato; al suo interno il bagno è stato modificato (altezza non a norma) ed è stato inoltre realizzato un soppalco in legno;
- sulla corte mappale 3124 sub. 2 è stato realizzato un ripostiglio in muratura

Le opere realizzate in difformità rispetto al progetto approvato dal Comune dovranno essere rimosse e/o ripristinati in conformità allo stato legittimo autorizzato, a cura e spese dell'aggiudicatario. Di tali oneri si è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile e nella determinazione del prezzo posto a base d'asta

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

#### Regolarizzabili mediante:

Richiesta agibilità del fabbricato, previo ripristino dello stato dei luoghi.

La spesa presunta per la richiesta del certificato di abitabilità del fabbricato è di euro 2.000,00.

I costi minimi presunti, meramente indicativi, relativi alle spese tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile sono stati quantificati in via forfettaria, al netto degli accessori di legge.

Si precisa che ogni eventuale pratica necessaria per la regolarizzazione edilizia dell'immobile sarà interamente a cura e spese dell'aggiudicatario, senza alcuna esclusione. Di tali oneri si è già tenuto conto nella stima del valore dell'immobile e nella determinazione del prezzo posto a base d'asta. Resta in ogni caso salva ogni diversa e migliore interpretazione.

#### Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

Per aver certezze sulla regolarità della documentazione tecnica e autorizzazioni amministrative dell'immobile, si consiglia all'interessato di operare una più ampia approfondita valutazione preventiva, presso gli uffici comunali, alla luce di possibili ed eventuali modifiche degli strumenti e regolamenti urbanistici vigenti al momento dell'aggiudicazione, nonché di possibili diverse interpretazioni della normativa vigente da parte dei tecnici preposti.

Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere variate/modificate/abrogate.

Eventuali costi ed oneri sono a totale carico del potenziale acquirente.

Per le eventuali difformità che si riscontrassero in seguito ad un'ulteriore verifica e più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene staggito, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria, (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), incombenti derivanti dalle normative sismiche, oneri, sanzioni, diritti comunali e spese saranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

L'aggiudicatario potrà provvedere pertanto all'incombente entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento.

Non sono stati quantificati i costi per le verifiche degli impianti tecnologici, in quanto non

determinabili ed oggettivamente non visibili se non con indagini invasive oggi non previste, gli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito delle sopravvenute modifiche normative, saranno a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.

#### Note sulla conformità

*Si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati; gli importi indicati per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esauritivi, in quanto per la precisa definizione degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura di sanatoria vera e propria; ragion per cui si consiglia un'assistenza propedeutica alla partecipazione all'asta da proprio tecnico di fiducia. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del potenziale acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile e rilievi di dettaglio. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca. Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi. Il prezzo a base d'asta tiene intrinsecamente conto dell'assenza di garanzie ed è da intendersi complessivo ed a corpo.*

#### **7.2 Conformità urbanistica:**

==

**Descrizione:**  
**Porzione di fabbricato residenziale ad uso abitazione**  
**con adiacente una piccola area cortiliva**  
**di cui al punto "A e B"**

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitativo, sviluppata su due livelli fuori terra, dotata di corte esclusiva e di corpo accessorio ubicato sul retro del fabbricato, sito nel Comune di Codigoro in via Rosario n. 16.

L'immobile si trova nel centro abitato di Codigoro, in una zona a prevalente destinazione residenziale.

Il fabbricato di vecchia realizzazione è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione nel 1996.

#### **Fabbricato**

Il fabbricato, nel suo complesso, si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra, piano primo).

La struttura portante è realizzata in muratura di laterizio, con solai interpiano in laterocemento e copertura a falda con manto in tegole di cotto. La copertura non è stato possibile ispezionarla in quanto inaccessibile al momento del sopralluogo.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dalla pubblica via Rosario, mentre è possibile accedere alla corte retrostante, da un passaggio comune pedonale posto sul lato est del fabbricato.

Sul resto del fabbricato in corpo distaccato è presente un locale accessorio ad uso lavanderia, disposto su un unico piano con struttura muraria in laterizio e solaio di copertura in legno.

**L'unità immobiliare ad uso abitazione è composta:**

PIANO TERRA (superficie calpestabile)

- soggiorno/pranzo di circa 28.00 m<sup>2</sup>;
- cucina di circa 9.80 m<sup>2</sup>
- Portico di circa 16.10 m<sup>2</sup>

Altezza utile dei locali 2.70 m

PIANO PRIMO (superficie calpestabile)

- disimpegno di circa 2.50 m<sup>2</sup>
- due stanze da letto di circa 10.00 m<sup>2</sup>, 9.75 m<sup>2</sup>.
- ripostiglio di circa 6.30 m<sup>2</sup>
- bagno di circa 5.50 m<sup>2</sup>

Altezza utile dei locali 2.70/2.90 m

Al primo piano sopra il portico è presente un terrazzo.

CORPI ACCESSORI LAVANDERIA (superficie calpestabile)

- lavanderia di circa 16.30 m<sup>2</sup>
- bagno di circa 4.00 m<sup>2</sup>

Altezza utile minima 2.70 e massima 3.95 m, il magno ha un'altezza 2.05 m

CORPI ACCESSORI LAVANDERIA (superficie calpestabile)

- ripostiglio di circa 2.20 m<sup>2</sup>

**Finiture**

L'appartamento è suddiviso internamente da pareti in laterizio con superficie intonacata e tinteggiata; la pavimentazione è in piastrelle di gres/ceramica e nella zona notte in parquet; i gradini della scala sono rivestiti in moquette; solaio in laterizio; le finestre sono in alluminio con vetrocamera con scuri ad anta in legno e alluminio; le porte interne sono in alluminio.

Il bagno ha una pavimentazione un rivestimento in ceramica ed è dotato di un wc, bidet, due lavabi e box doccia.

I locali non sono dotati di aperture esterne per l'illuminazione e l'aerazione naturale.

Il portico sul retro è stato realizzato con pareti in muratura, solaio in legno; pavimentazione in ceramica; le aperture sono dotate di infisso in alluminio e vetro.

Sopra il portico è presente un terrazzo con pavimentato in piastrelle, non accessibile.

Esternamente, il fabbricato è caratterizzato da pareti intonacate e non tinteggiate.

Il fabbricato accessorio ad uso lavanderia è stato realizzato con pareti portanti in muratura di mattoni pieni, divisorie interne in muratura e solaio di copertura in legno con manto in coppi.

Internamente è presente un soppalco in legno che occupa circa la metà della superficie del locale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è realizzata in listelli di ceramica effetto legno.

Il bagno è dotato di pavimentazione e rivestimento in ceramica ed è completo di lavabo, bidet, WC e piatto doccia. Il locale è privo di finestra.

La porta di accesso al locale e i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera, mentre gli scuri esterni sono costituiti da ante in alluminio.

Tra l'abitazione e la lavanderia in aderenza alla recinzione lato ovest, è presente un piccolo ripostiglio in muratura di mattoni pieni

### **Impianti**

L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda con caldaia posta sotto il portico in pessime condizioni (non è stato possibile verificare il funzionante); gli ambienti al piano terra sono serviti da ventilconvettori per la distribuzione del calore, mentre al primo piano non sono presenti.

E' presente un impianto di climatizzazione con 3 split, uno al piano terra e due al primo piano, con macchine esterne posto sul terrazzo del portico. Non è stato possibile verificare né il funzionamento. L'impianto elettrico, autonomo e realizzato sottotraccia, è dotato di interruttori, punti presa e punti luce distribuiti in tutti gli ambienti dell'unità immobiliare.

Il corpo accessorio ad uso lavanderia è dotata di una caldaia gas per la produzione di acqua calda e un radiatore a gas per il riscaldamento.

E' presente un impianto elettrico sottotraccia.

Presso l'archivio comunale non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

La piccola corte interna di collegamento tra l'abitazione e il locale accessorio risulta quasi totalmente pavimentata con piastrelle in cemento aventi finitura superficiale in ghiaia lavata.

### **Condizioni Generali dell'immobile:**

L'unità immobiliare si presenta in **scarso stato di manutenzione**.

Al piano terra sono evidenti diffuse tracce di umidità. Sul solaio interpiano, in corrispondenza del vano scala, è presente un'evidente infiltrazione d'acqua proveniente dal bagno del primo piano. Sulla parete della cucina, confinante con il portico, si riscontra una significativa infiltrazione d'acqua. Sono inoltre presenti infiltrazioni nel soffitto del primo piano e nel soffitto del portico.

Nel locale lavanderia si rilevano infiltrazioni d'acqua sulle pareti.

Gli impianti, risalenti a una precedente realizzazione, dovranno essere sottoposti a verifica da parte di ditte specializzate, al fine di accertarne il corretto funzionamento e l'eventuale necessità di adeguamento alla normativa vigente.

Restano a totale carico dell'aggiudicatario tutte le verifiche, i collaudi e gli eventuali interventi necessari per rendere gli impianti conformi alla normativa vigente. I relativi oneri e le relative spese sono stati considerati nella valutazione complessiva del bene.

### **Nota:**

Per tutto quanto non descritto sommariamente sopra, in quanto non visionato, non ispezionabile e/o inaccessibile (a mero titolo esemplificativo fondazioni, strutture portanti, manto di copertura, isolamenti, impianti sottotraccia, fognature, ecc.) l'aggiudicatario dovrà far riferimento agli elaborati progettuali depositati presso l'archivio comunale.

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia, la stima è eseguita sulla base della superficie commerciale dell'immobile. Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "commerciale". La superficie "commerciale" rappresenta la somma delle superfici al lordo delle

murature perimetrali, interne e della mezzeria per le murature condivise, misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti. I coefficienti, desunti dal DPR del 23 marzo 1998 n.138, vengono poi applicati alle superfici accessorie (balconi, ripostigli, garage e corte), al fine di calcolare, per esse, una minore valorizzazione rispetto alla superficie abitativa vera e propria. Questi parametri sono soggetti a variazioni in funzione della zona, dell'esposizione, grado di rifinitura e altri elementi che possono influire sulla valorizzazione del bene.

| Destinazione      | Parametro             | Superficie reale/<br>Potenziale (mq) | Coeff. | Superficie equivalente<br>(mq) |
|-------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------|--------------------------------|
| A- APPARTAMENTO   | superf. esterna lorda | 90,00                                | 1.00   | 90,00                          |
| B- ACCESSORIO     | superf. esterna lorda | 25,00                                | 0.30   | 7,20                           |
| Totale superficie |                       |                                      |        | 97,20                          |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La metodologia si basa sul metodo comparativo di stima mediante individuazione del più probabile valore di mercato dell'uso residenziale, rilevato per immobili assimilabili per tipologia e zona di ubicazione.

Il prezzo medio individuato viene desunto mediante elaborazione di indagini di mercato con particolare riguardo alle quotazioni del mercato immobiliare per immobili simili, assunti da operatori qualificati del settore.

In relazione alla tipologia e all'utilizzo dell'immobile di cui al presente rapporto di valutazione, individuato il segmento di mercato, si ritiene opportuno ricercare il valore possibile di mercato, limitatamente al procedimento sintetico comparativo.

Il valore determinato terrà conto dell'ubicazione, tipologia, gradi di rifinitura, vetusta e stato di conservazione e manutenzione e delle spese per il completamento delle opere compreso le pratiche edilizie per l'ottenimento dell'abitabilità e l'incidenza della corte.

Al fine di determinare il valore dell'unità immobiliare, verranno analizzati e confrontati, anche i valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "Quotazione OMI" e del "Borsino Immobiliare Nazionale", che non possono intendersi sostitutivi alla stima ma di ausilio alla stessa.

Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "convenzionale". La superficie "convenzionale" rappresenta la somma delle superfici commerciali (superficie comprensiva dei muri) misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti.

Il valore espresso, ricomprende il valore delle parti comuni, ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso ai sensi del art. 1117 del C.C.

Il valore di stima espresso a corpo è comunque da intendersi comprensivo di ogni eventuale onere ed incombenze derivanti dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile anche se non espressamente esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sono comprese nella valutazione tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive se e qualora esistenti in diritto anche se non indicate nella presente perizia.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Codigoro (FE); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operatori del mercato immobiliare della zona, OMI Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare.  
 Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e operatori del mercato immobiliari della zona interessata.

### 8.3 Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica corpo A e B

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, e tenuto conto dell'incidenza della corte e dell'accesso pedonale comune, pari a verosimilmente

A e B – APPARTAMENTO e ACCESSORIO

mapp. 308 sub. 6 unito al 810 sub.6 (quota 1/1)

mqe 97,20 x € 500,00/mq

corte mapp. 3124 sub. 2 (quota 1/1)

corte mappale 3124 sub. 4 mapp. 3124 sub. 6 (quota  $\frac{1}{2}$ )

**Valore stimato a corpo € 48.600,00**

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della 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

Valore intero Appartamento € 48.600,00 x 0.15 % =

**€ - 7.290,00**

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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.

Spese regolarizzazione catastali a carico dell'aggiudicatario

**€ - 1.500,00**

Spese regolarizzazione edilizia a carico dell'aggiudicatario

**€ - 2.000,00**

### 8.4 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/ripristini 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.

### Valore quota 1/1

**Abitazione e garage € 48.600,00 – 7.290,00 – 3.500,00 = (arrotondato)**

**€ 37.800,00**

Offerta minima:

**pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a € 37.800,00 x 0.75 = (arrotondato)**

**€ 28.350,00**

Ferrara li 31-07-2026

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luca Pevero**

**ALLEGATI ALLA PERIZIA**

1. Estratto di mappa
2. Planimetria catastale
3. Elaborato planimetrico
4. Visure catastali
5. Documentazione fotografica
6. Fascicolo a parte:
  - Atto di provenienza
  - Documentazione edilizia
  - Ispezione ipotecaria