



# Tribunale di Ferrara

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**N° Gen. Rep. 84/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **30-11-2023 ore 09.00**

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

**Custode Giudiziario: Avv. Manuela MAZZONI**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

---

**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](mailto:enzopoli1@hotmail.it)  
**Pec:** enzo.policappelli@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO ELABORATO:

|  |  |         |
|--|--|---------|
| <b>PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO</b>                                       |  | pag. 02 |
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:</b>           |  | pag. 04 |
| 1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:   | <b>RIVA DEL PO, via Trombona Serravalle, 172</b>                     | pag. 04 |
| 1.2 estremi catastali identificativi:  | <b>F 15 MAPP. 22 sub 1-4-5-6-7 e MAPP. 123</b>                       | pag. 04 |
| 1.3 conformità catastale:  | <b>NO - €. 1.000</b>   | pag. 05 |
| <b>2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:</b>                                    |  | pag. 06 |
| <b>3. POSSESSO:</b>  | <b>LIBERO ALLA VENDITA (IN USO AI D.E.)</b>                          | pag. 06 |
| <b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>  |  | pag. 06 |
| 4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:                | <b>SERVITU' TRANSITO (varie) + INAGIBILITA'<br/>STALLA / FIENILE</b> | pag. 06 |
| 4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:              | <b>SI</b>  | pag. 07 |
| 4.2.A iscrizioni contro:   | <b>N. 1 IPO. VOLONTARIA</b>  | pag. 07 |
| 4.2.B trascrizioni contro:   | <b>n. 1 PIGNORGAMENTO</b>  | pag. 07 |
| <b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b>                               |  | pag. 07 |
| 5.1 condominio:  | <b>NO</b>  | pag. 07 |
| 5.2 attestazione di prestazione energetica:                                  | <b>NO</b>  | pag. 07 |
| 5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:                      | <b>NO</b>  | pag. 08 |
| 5.4 avvertenze ulteriori:  | <b>VARIE (servitù e fienile distrutto da<br/>incendio)</b>           | pag. 08 |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</b>                                  |  | pag. 08 |
| 6.1 cronistoria:   | <b>SI DICHIARA CONF. TRASCRIZIONI</b>                                | pag. 08 |
| <b>7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:</b>                                    |  | pag. 09 |
| 7.1 elenco titoli edilizi reperiti :   | <b>N.3 TITOLI EDILIZI</b>  | pag. 09 |
| 7.2 conformità edilizia  | <b>NO - €. 7.000</b>   | pag. 10 |
| <b>8. URBANISTICA:</b>   |  | pag. 11 |
| 8.1 inquadramento urbanistico:   | <b>ZONA AGRICOLA</b>   | pag. 11 |
| <b>9. DESCRIZIONE:</b>   |  | pag. 12 |
| 9.1 descrizione dei luoghi   |  | pag. 12 |
| 9.2 descrizione degli immobili:  |  | pag. 12 |
| 9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. 22 sub 1):                       | <b>SCARSE CONDIZIONI</b>   | pag. 13 |
| 9.4 descrizione autorimessa e magazz. ex stalla/fienile (map. 22 sub 4-5-6): | <b>RUDERE DIRUTO</b>   | pag. 14 |
| 9.5 descrizione corte circostante e orto (map. 22 sub 7 e map. 123):         |  | pag. 15 |
| <b>10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:</b>                                      | <b>mqe. 324,90</b>   | pag. 15 |
| <b>11. METODO E CRITERIO DI STIMA:</b>                                       | <b>€/mq. 200</b>   | pag. 16 |
| <b>12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:</b>                                | <b>€. 64.980</b>   | pag. 16 |
| 12.1 adeguamenti e correzioni alla stima (-15%) :                            | <b>€. - 9.747</b>  | pag. 16 |
| 12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:                        | <b>€. - 8.000</b>  | pag. 16 |
| 12.3 prezzo a base d'asta per la quota di diritto pignorata:                 | <b>€. 47.000</b>   | pag. 17 |
| 12.4 offerta minima:   | <b>€. 35.250</b>   | pag. 17 |

Beni in RIVA DEL PO  
Loc. SERRAVALLE DI BERRA  
via TROMBONA, 172

LOTTO UNICO

**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 rilevamenti 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" 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 eventuale 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, 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.

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 una porzione di fabbricato in contesto bifamiliare, adibita a civile abitazione, al piano terra e primo, proservizi esterni discosti, stalla/fienile e corte esclusive circostante, ricompreso in un fabbricato di vecchia edificazione.

Il tutto è sito nel Comune di **RIVA DEL PO, loc. Serravalle di Berra, via Trombona, 172**, di proprietà dei Debitori Esecutati [REDACTED]

[REDACTED] per la quota indivisa di ½ ciascuno di piena proprietà.

### **1.2 estremi catastali identificativi:**

Le unità immobiliari in oggetto sono censite all'N.C.E.U. del Comune di RIVA DEL PO (M410A), al **Foglio 15 con:**

#### **l'abitazione:**

- **il mappale 22 sub 1** – cat. A/3, classe 1, consistenza vani 9,5, sup. cat. tot. mq. 179, rendita cat. €. 490,63, via Trombona di Serravalle, 172, piano T-1; individuata con schede catastale in atti di prot. n. 52488 del 24.03.2001;

#### **l'autorimessa:**

- **il mappale 22 sub 4** – cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 39, sup. cat. tot. mq. 44, rendita cat. €. 80,57, via Trombona di Serravalle, 172, piano T; individuata con schede catastale in atti di prot. n. FE0076167 del 05.04.2007;

#### **il magazzino (ex stalla):**

- **il mappale 22 sub 5** – cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 163, sup. cat. tot. mq. 176, rendita cat. €. 80,57, via Trombona di Serravalle, 172, piano T; individuata con schede catastale in atti di prot. n. FE0076167 del 05.04.2007;

#### **il magazzino (ex fienile):**

- **il mappale 22 sub 6** – cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 136, sup. cat. tot. mq. 159, rendita cat. €. 203,69, via Trombona di Serravalle, 172, piano 1; individuata con schede catastale in atti di prot. n. FE0076167 del 05.04.2007;

#### **la corte circostante esclusiva:**

- **il mappale 22 sub 7** – Bene Comune Non Censibile (corte comune) ai sub 1-4-5-6;

L'intero mappale 22, area di sedime dell'intero fabbricato, in cui sono ricomprese tutte le suddette u.i.u. in oggetto, risulta altresì censito al V.C.T. di Riva del Po, come ente urbano di mq. 2.625;

**l'appezzamento terreno agricolo annesso (orto):**

La particella di terreno annessa, oggetto di vendita, è censita all'V.C.T. del Comune di RIVA DEL PO (M410A),

al **Foglio 15** con:

- **il mappale 123** – seminativo irriguo di cl. U, superficie cat. mq. 1.303; R.D. €. 20,76, R.A. €. 9,42;

**INTESTAZIONE:**

il tutto risulta intestato a [REDACTED] per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di piena proprietà, in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI:**

l'abitazione (sub 1), l'autorimessa (sub 4), la ex stalla e fienile (sub 5 e 6), con la corte esclusiva (sub 7) ed il terreno del mapp. 123, in un solo corpo confinano con: a Nord con i mappali 82 e 58, a Est con i mappali 58 e 126, a Sud con il mappale 21 e a Ovest con i mappali 122, 128 e 21, ovvero, salvo altri.

**1.3 conformità catastale:**

Le u.i.u. che compongono il lotto, risultano regolarmente accatastate 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 effettivo dei luoghi, sono state riscontrate alcune difformità che seppur di lieve entità, non consentono di dichiarare la piena conformità. In particolare trattasi di lieve diversa distribuzione degli spazi interni, mediante l'apertura, la chiusura e/o lo spostamento di diversi vani porta sia nell'abitazione, sia nel proservizio esterno; per quanto riguarda la porzione di fienile, nel fabbricato discosto, si dà atto che non è stato possibile accedervi per via dello stato di pericolo di crollo, di cui a inagibilità dichiarata con ordinanza n. 15, emessa dal Sindaco di Berra il 26.09.2014, in seguito a incendio dell'intero fabbricato.

**Pertanto NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE, la cui regolarizzazione a mezzo di denuncia di variazione catastale (DOCFA), resterà a carico dell'aggiudicatario con un importo a forfait da scontare pari a €. 1.000,00, presupponendo la regolarità della porzione di stalla/fienile, che resta tutta da verificare a cura e spesa dell'aggiudicatario.**

**Note:**

Pertanto, fatta salva diversa e migliore interpretazione da parte degli uffici deputati, il successivo aggiornamento catastale, se ed in quanto necessario, sarà, come anzidetto, 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 alle sole unità immobiliare in oggetto, in quanto non possibile ispezionare ulteriormente l'intero complesso immobiliare / mappale 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'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Riva del Po, in zona periferica rispetto al centro abitato della località di Serravalle di Berra, ed è posto ad alcune centinaia di metri dall'asse viario SP12 (via Albersano) che collega Serravalle a Berra da cui equidista circa 4 km; in contesto di insediamento ex rurale risalente all'inizio del secolo scorso, poco distante anche dall'argine del fiume Po, non completamente urbanizzata e dotata di tutte le infrastrutture. Le zone circostanti sono a forte vocazione rurale produttiva.

## **3. POSSESSO:**

Durante il sopralluogo del 01 settembre 2023, era presente uno dei Debitori Esecutati, comproprietario, che ha permesso l'accesso per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. Lo stesso dichiarava di essere ivi residenti con i propri famigliari conviventi e che non vi era nessun contratto di locazione finanziaria in essere; infatti lo stesso l'immobile risulta completamente arredato, allacciato alle utenze e comunque nella sua propria piena disponibilità. Inoltre, dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 09.08.2023, NON sono stati rintracciati eventuali contratti di locazione in essere, opponibili alla procedura, in capo alla proprietà stessa, per l'immobile in parola che verrà pertanto valutato come LIBERO.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria) in data 21.07.2023, a tutti i repertori aggiornati allo stesso **21.07.2023** 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 rilevati o rilevabili anche in ordine ai trasferimenti di proprietà precedenti, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, accessori e pertinenze, usi, azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti e create per destinazione del padre di famiglia in conseguenza alla presente vendita, anche conseguenti allo stato di comunione del fabbricato al quale appartiene, e **con tutti i patti contenuti e richiamati nei precedenti atti di provenienza**, poiché ancora in essere (vedasi anche paragrafo "5" successivo); in particolare **sono state costituite le seguenti servitù:**

- **Servitù di transito**, per collegare i terreni dei mappali 58 e 122, da esercitarsi con ogni mezzo anche agricolo, a favore del terreno di cui al foglio 15, mappale 122 di Berra (Riva del Po) ed a carico di una striscia di terreno compresa nei mappali 22 sub 7 et 123, della larghezza di mt. 5 dal confine nord, da esercitarsi sulla striscia di terreno già delimitata in loco, in forza di atto Notaio Trevisani del 19.06.2007 di rep. 65228 **trascritta** a Ferrara, il 04.07.2007 al reg. gen. 17668 e **part. 10319**; (cfr alla documentazione allegata).
  
- Diverse **altre servitù di transito**, sono state costituite, in forza di atto Notaio Tinebra del 05.04.1966, di rep. 16773, matr. 4379 e trascritto a Ferrara il 05.05.1966 al reg. part. 3210, con cui si regolavano i transiti tra i due fondi attigui in seguito alla divisione dei terreni tra i due fratelli RIZZO Angelo ed Ettore; in particolare lo stradone non asfaltato che collega il fabbricato abitativo (mapp. 128 e mapp. 22) alla pubblica via, grava attivamente su porzioni di proprietà di terzi di cui agli attuali mappali 76-86-431-430 del foglio 29 di Riva del Po. Mentre grava

passivamente su porzione di proprietà di cui al mappale 22 del foglio 15 di Riva del Po a favore del mappale 21 adiacente; ovvero come l'attuale stradone si trova oggi materializzato sul posto; (cfr alle tavole grafiche e alla documentazione notarile allegate);

- Sempre con il medesimo atto, come detto, venivano costituite una serie di altre regolamentazioni circa il transito da e per i due fondi attigui, e di alcune porzioni di terreni che si ritene ad oggi non riguardino l'immobile qui compravenduto, oggetto della presente procedura, tuttavia detti "transiti" sembrano essere materializzati sul posto, dall'ormai consolidata consuetudine d'utilizzo ultra cinquantennale, tuttavia si rimanda l'aggiudicatario alla lettura dell'allegato rogito in parola, di provenienza trascritto al part. 3210/1966; (fatta salva diversa e migliore interpretazione degli atti notarili e delle vecchie mappe catastali, non qui evidentemente ulteriormente espletabile).
- inagibilità dichiarata con ordinanza n. 15, emessa dal Sindaco di Berra il 26.09.2014, in seguito a incendio dell'intero fabbricato

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

##### 4.2.A iscrizioni contro:

- **Ipoteca VOLONTARIA attiva** per atto notarile pubblico,  
**a favore di** [REDACTED]

contro [REDACTED]

derivante da atto notarile pubblico del Notaio Trevisani dr. Felice del 19.06.2007 di rep. 65229/11034, **iscritta** a Ferrara in da [REDACTED] ai reg. gen. 17669 e **part. 3652** su immobili di cui al fg. 15 mapp. 22 sub 1-4-5-6-7 e mapp. 123 del Comune di Riva del Po (Berra all'epoca).

importo ipoteca: € 225.000,00

importo capitale: € 150.000,00.

Durata: 25 anni

##### 4.2.B trascrizioni contro:

- **verbale di pignoramento immobiliare,**

**a favore di** [REDACTED]

contro [REDACTED]

derivante da atto Giudiziario presso Uff. Giud. del Tribunale di Ferrara del 06.06.2023 di rep. 1625, **trascritto** a Ferrara in [REDACTED] ai reg. gen. 12241 e **part. 9245** su immobili di cui al fg. 15 mapp. 22 sub 1-4-5-6-7 e mapp. 123 del Comune di Riva del Po (Berra all'epoca).

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

#### 5.1 condominio:

Trattasi di unità immobiliare libera da terra a cielo, con autonomo ed indipendente accesso, tuttavia inserita in fabbricato bifamiliare, che sebbene estraneo e al di fuori di una vera e propria gestione condominiale, per cui ad oggi, non esiste costituito un amministratore condominiale, condivide la proporzionale comproprietà ex art. 1117 del C.C. su alcuni enti e utilità comuni, quali almeno: tetto, facciate e strutture portanti. Non è stato riferito di spese imminenti e lavori di urgente necessità.

#### 5.2 attestazione di prestazione energetica:

non è stato possibile reperire alcun documento relativo.



### **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 quanto finora esposto e qui di seguito riassunto:

- In seguito a incendio del 2014, tutta la porzione della stalla/fienile risulta in parziale crollo ed è gravata da ordinanza di inagibilità (n. 15, emessa dal Sindaco di Berra il 26.09.2014) e divieto di avvicinarsi, in seguito a incendio dell'intero fabbricato;
- L'accesso alla proprietà in oggetto, avviene per servitù di passaggio, di cui infra, su fondi altrui da tempo immemore;
- L'accesso ad alcune proprietà adiacenti, avviene per servitù di passaggio, di cui infra, in alcune porzioni afferenti la porzione oggetto di vendita nella presente procedura;
- Non è possibile conoscere le sorti o le obbligazioni nascenti dal fatto che la porzione di fienile attigua ad altra proprietà, oggi rudere in pericolo di crollo, possa essere ricostruito unitariamente in concerto con l'altra proprietà, atteso che il fabbricato è strutturalmente unico, nonché le determinazioni, in tal senso, sia dell'aggiudicatario che dell'attuale altrui proprietà;
- Attesa la condizione sospensiva posta in essere fino alla vendita di alcune porzioni dei terreni componenti i due fondi attigui di titolarità dei fratelli di cui alla precedente proprietà fin dal 1966, si ravvisa la verifica dell'effettiva attuale funzione di tutte le servitù di transito, costituite appunto con l'allegato rogito di provenienza di divisione atto Notaio Tinebra del 05.04.1966, di rep. 16773, matr. 4379 e trascritto a Ferrara il 05.05.1966 al reg. part. 3210; per eventuale aggiornamento e/o ridefinizione in funzione dei mutamenti nel frattempo intercorsi non solo della titolarità, ma anche delle mutate consistenze e nomenclatura degli identificativi censuari delle particelle;

Pertanto ogni eventuale adeguamento, come demolizioni, pristini luoghi o rifacimento di impianti o incombenze, compresi stipule per costituzione di servitù o convenzioni, 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]  
[REDACTED], per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di piena proprietà, in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, così come dichiarato altresì, nell'atto di provenienza del 2007.

#### **6.1 cronistoria :**

Dal 19.07.2007 a OGGI per  $\frac{1}{2}$  indiviso ciascuno a [REDACTED] a loro pervenuto in forza di **compravendita** a rogito del Notaio Trevisani dr. Felice del 19.06.2007 di rep. 65228, racc. 11033, registrato a Ferrara il 02.07.2007 n 4847 sr. 1T, e **trascritto** a Ferrara il [REDACTED] ai reg. gen. 17667 e **part. 10318** da potere [REDACTED] pro quota ciascuno e così per l'intero;

Dal **20.10.1999 a 19.07.2007** pro quota ciascuno e così per l'intero a [REDACTED] a loro pervenuto in forza di **successione legittima** in morte di [REDACTED] apertasi il 20.10.1999, giusta Denuncia di Successione registrata a Ferrara il 21.12.1999 n 8 vol. 1101, e trascritta a Ferrara il [REDACTED] reg. gen. 10034 e **part. 5913**;  
Relativa trascrizione di **accettazione tacita** di eredità in forza di atto del Notaio Trevisani dr. Felice del 19.06.2007 di rep. 65228, racc. 11033, registrato a Ferrara il 02.07.2007 n 4847 sr. 1T, e **trascritta** a Ferrara [REDACTED] reg. gen. 17666 e **part. 10317**

Dal **05.04.1966 a 20.10.1999** per l'intero a [REDACTED] a lui pervenuto in forza di **permuta e compravendite** a rogito del Notaio Tinebra dr. Luigi del 05.04.1966 di rep. 16776, racc. 4379, registrato a Ferrara il 26.04.1966 n 1362, e **trascritta** a Ferrara il [REDACTED] reg. **part. 3210-3211-3212** da potere di [REDACTED] pro quota ciascuno;

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

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

nulla.

**7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:**

L'immobile di che trattasi risulta di vecchia edificazione (inizio secolo scorso), ovvero antecedentemente il 01.09.1967, in quanto già rappresentato, nelle mappe catastali NCEU di primo impianto (risalenti al 1940/1950); l'accesso atti al Comune di Riva del Po, facente parte dell'Unione Terre e Fiumi, presso l'archivio tecnico, a seguito di istanza di PG 15255 del 04.08.2023 del sottoscritto, per lo stesso, ha prodotto i seguenti risultati, ottenuti con gli unici elementi noti a disposizione; pertanto i soli titoli di concessione edilizia rintracciati afferente l'edificazione dell'immobile sono :

**7.1 elenco titoli edilizi reperiti:**

**A – Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 92/1966 di prot. 2770 rilasciata il 15.06.1966**

A nome di [REDACTED]

Per le opere di trasformazione della propria casa colonica, mediante lavori interni in Serravalle presso il fondo "Ariosta" al fg. 15, mapp. 22;

**B – C.E. in sanatoria, n. 314/1992 di prot. 2399/86, rilasciata ex L. 47/1985, in data 17.11.1992**

A nome di [REDACTED]

Per la sanatoria relativa alla realizzazione di un proservizio adibito a lavanderia e pollaio con copertura in eternit, retrostante il fabbricato abitativo in Serravalle, via Trombona, 172;

**C- Denuncia di Inizio Attività ex L.R. 31/2002 di prot. 2518 del 21.03.2007**

A nome di [REDACTED]

Per il cambio d'uso funzionale senza opere nell'immobile in Serravalle di Berra, via Trombona, 172 di cui al fg. 15, mapp. 22 di Berra, con comunicazione di fine lavori / collaudo e certificato di usabilità/abitabilità di prot. 3499 rilasciato il 04.05.2007;

**N.B.:** del presente titolo è stata rinvenuto solamente la fine lavori e la certificazione di conformità rilasciata dal Comune sulla base delle dichiarazioni del Tecnico progettista, senza disegni e tavole grafiche di raffronto. Inoltre viene citato genericamente l'identificativo del mappale 22 nella sua

interezza, pertanto resta difficile stabilire a cosa esattamente essa si riferisca.

Le suddette pratiche edilizie risultano concluse nel loro iter e acquisite le relative abitabilità / agibilità / collaudi, laddove necessari. Presso l'archivio Comunale, con gli elementi d'indagine a disposizione e reperiti, non risultano ulteriori titoli edilizi abilitativi anche in capo agli attuali proprietari (fatta salva diversa e migliore ricerca, non qui evidentemente ulteriormente espletabile).

### **7.2 conformità edilizia:**

In particolare si è insistito per cercare di reperire i titoli afferenti la costruzione originaria dei fabbricati (casa e finile), risalenti verosimilmente a prima del 1950 e quindi probabilmente anche ai piani di fabbricazione dell'epoca.

Tuttavia dall'attento esame della documentazione tecnica su indicata, reperita presso l'archivio del Comune di Riva del Po (ex Berra) messa a confronto con lo stato effettivo dei luoghi, così come legittimato dalle uniche tavole grafiche ad essa collegate, ovvero al titolo edilizio del 1966 per l'abitazione e 1986 (condono) per il proservizio, si riscontrano alcune difformità edilizie.

In particolare si è rilevato quanto segue:

#### Abitazione:

- Al piano terra lieve diversa distribuzione degli spazi interni mediante l'apertura, chiusura e spostamento di vani porta e di alcuni tramezzi divisorii, anche portanti, nelle attuali, zona cucina, C.T. e bagno; inoltre sul prospetto anteriore, nel locale pranzo e soggiorno sono state modificate le foronomie: rappresentate graficamente con due finestre (come sul prospetto posteriore) in luogo di un'unica ampia finestra presente;
- Al piano primo, è stato realizzato un bagno nel locale indicato come ripostiglio e analogamente al piano terra nelle due camere sul prospetto principale, sono state modificate le foronomie: rappresentate graficamente con due finestre (come sul prospetto posteriore) in luogo di un'unica ampia finestra presente;
- alcuni rapporti aeroilluminanti minimi, non risultano soddisfatti in alcuni vani abitative dell'abitazione, pertanto, dovrà provvedersi a predisporre armadiature a muro atte a ridurre la superficie dei vani o a una riprogettazione con suddivisione degli ambienti più contenuti;

#### Proservizio esterno retrostante:

lieve diversa distribuzione interna e della forometria di prospetto

#### Stalla - Fienile:

non è stato possibile accedervi per ragioni di sicurezza legate all'ordinanza di inagibilità; i fabbricati, come anticipato, sono poco più che ruderi a seguito dell'incendio del 2014 e non è pertanto possibile esprimere un giudizio di conformità, fermo restando la carenza documentale di cui sopra.

#### Corte di proprietà:

sulla corte sono stati posizionati dei manufatti per il ricovero attrezzature varie e ad uso dell'immobile, atteso l'inutilizzo dei locali del fienile/stalla; per la natura urbanistica delle zone agricole, ciò non è permesso, pertanto tutti i manufatti, baracche in metallo e similari dovranno essere rimossi dal terreno in oggetto.

eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili al di fuori dei limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19bis della Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, potranno

essere sanate, contestualmente alle sopra citate, mediante SCIA a sanatoria, ai sensi dell'art 17 della Legge Regionale n. 23/2004 o mediante il pristino dei luoghi, al fine di ottenere il certificato di conformità edilizia e agibilità aggiornato all'attualità.

per tanto **NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA** indipendentemente dalla legittimazione della intera costruzione nonché della porzione di stalla / fienile e **alla carenza di reperibilità documentale.**

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

Conseguentemente **il costo per la sanatoria** necessaria alla regolarizzazione di quanto rinvenuto oggi certamente difforme **e non alla legittimazione storica di cui non è possibile qui esprimere un pieno e certo giudizio inconfutabile** per i motivi suddetti, tra oneri e onorari tecnici, viene qui quantificata a forfait in modo del tutto indicativo e non esaustivo con una spesa, complessiva **pari a €. 7.000**, compresi i costi per la rimozione di tutti manufatti posticci e precari presenti sul lotto; detti costi verranno scomputati nella determinazione finale del prezzo a base d'asta.

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 in relazione alle incertezze relative alla legittimazione storica dell'intero fabbricato stesso** (mapp. 22 sub 1).

Come detto il costo suddetto è puramente indicativo e non esaustivo e riferito ai soli onorari tecnici, per la presentazione della sola SCIA in sanatoria e DL, coordinamento di tutte le ulteriori figure professionali necessarie (strutturisti, responsabili della sicurezza ecc.. il cui relativo onorario resta escluso e da valutarsi a parte) e collaudo finale lavori con ottenimento di abitabilità / conformità edilizia, ovvero non comprensivi dei costi delle opere a completamento anche in adeguamento che si ravvisasse necessario realizzare.

#### Note:

Pertanto, le difformità eventualmente ulteriormente riscontrate, 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), 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 alle unità immobiliari e alle porzioni indipendenti di fabbricati, in oggetto e non all'intero edificio/stabile in cui sono ricompresi. Eventuali relative sanatorie dell'intero complesso, sia abitativo che fienile/stalla, saranno pertanto da valutarsi a parte ed in concerto con gli altri comproprietari delle 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 si rileva che l'immobile ed il terreno ortivo, di che trattasi sono ricompresi nei seguenti ambiti urbanistici con i relativi parametri del territorio rurale.

#### **8.1 inquadramento urbanistico mapp. 22 e 123:**

PUG

- Media potenzialità archeologica (TAV B1.1);
- 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);
  - Area tampone sito UNESCO (TAV C.1.1) ;
  - Area buffer (tampone) (TAV C.1.1) art. 6.3 disciplina urbanistica;
  - Territorio rurale (TAV C.1.1) titolo IV disciplina urbanistica;
  - U.P. delle Masserie (TAV B.1.1) art. 8;
  - Alluvioni rare L P1 (TAV B.1.2);
  - Alluvioni poco frequenti M P2 (TAV B.1.2);
  - Zona di tutela dei corsi d'acqua (TAV B.1.1) art. 17 ;
  - Zona non idonea al recupero e smaltimento rifiuti (TAV B.1.2);
  - Fascia di rispetto alla viabilità panoramica (TAV B.1.1) art. 24;

Zonizzazione acustica: classe III

SI faccia comune riferimento alla più estesa documentazione reperibile sul sito dell' Unione Terre e Fiumi, sez di Riva del Po,

## **9. DESCRIZIONE:**

### **9.1 descrizione dei luoghi**

L'immobile è inserito in contesto immobiliare di fabbricato bi-familiare ex colonico di storica e vecchissima edificazione (data sconosciuta, ma dal careggio di presume prima del 1950), composta da un unico fabbricato indipendente, suddiviso in due porzioni abitative attigue e speculari, da terra a cielo, con corte circostante e proservizi pertinenziali oltre a terreno ortivo (mapp. 123) e da altro fabbricato discosto (ex stalla e fienile) sempre partito in due porzioni indipendenti da terra a cielo, attigue ed adiacenti destinate a ricovero attrezzi e fienile (magazzini e autorimessa) ecc. Il tutto è posto in zona periferica di Serravalle, via Trombona, 172, in zona di aperta campagna, piuttosto isolata e minimamente urbanizzata, nonché dotata di minime infrastrutture. L'argine del Po, dista poche centinaia di metri.

### **9.2 descrizione degli immobili:**

Trattasi di fabbricato in linea plurifamiliare, edificato in epoca sconosciuta (poco meno di un centinaio di anni fa circa), composto da unico copro di fabbrica collocato distante dalla via principale (via Dante Alighieri di Berra o strada comunale Berra-Serravalle) circa un 1 km, raggiungibile mediante percorramento di stradone interpoderale non asfaltato con diritto di passaggio per servitù su proprietà di terzi, mentre in ultima porzione lo stesso stradello diventa insistente sul mappale 22 in oggetto, che è pertanto gravato da servitù di passaggio a favore dell'adiacente mappale 21; tuttavia l'uso dello stradone interpoderale in parola è ben consolidato da oltre un cinquantennio ed è quindi ben materializzato sul posto e risulta lasciato al di fuori dell'apposizione delle recinzioni delimitanti le esclusive porzioni delle due proprietà attigue.

Pertanto l'accesso alla proprietà avviene direttamente alla corte esclusiva pertinenziale e circostante la porzione in oggetto (mapp. 22 sub 7) attraverso cancello in metallo ad unica anta scorrevole ad apertura manuale ed altro pedonale; detta corte, che ha la funzione di raccordare e disimpegnare sia l'ingresso all'abitazione che le unità poste nella pertinenziale porzione di ex fienile, risulta lasciata a giardino verde, prato / parco e pascolo per gli animali da cortile presenti; tutta l'intera corte / proprietà, non risulta delimitata totalmente fisicamente sul posto nei confini, specie verso la parte nord, confinante con la campagna (prospiciente l' argine del Po) da idonea recinzione. Le aree

circostanti sono terreni agricoli coltivati perlopiù a seminativo. Adiacente la porzione in oggetto, sorge altra porzione speculare con medesime caratteristiche costruttive; pure simile situazione di specularità viene riscontrata nell'edificio per la stalla / fienile, di titolarità di terzi che restano escluse della presente vendita.

L'intero edificio in cui sono ricomprese l'u.i.u in oggetto, si erige con strutture portanti di elevazione in muratura di mattoni intonacati e tinteggiati sia internamente sia esternamente. I solai di partizione orizzontale sono verosimilmente in laterocemento; il coperto inclinato a 2 falde, è con struttura lignea e tavelle, corredato da manto in tegole di cemento. La lattoneria impiegata è in acciaio. Non si è a conoscenza del comparto statico.

Da una sommaria ispezione visiva, effettuata limitatamente nell'immobile (abitativo) in parola, non si ravvisa la necessità di effettuare urgentissimi lavori di manutenzione straordinaria.

Il proservizio esterno discosto, è costituito da un manufatto in muratura leggera con coperto in lastre ondulate di "eternith", parte adibito a pollaio e parte a cantina / legnaia; di modeste dimensioni è in stato precario considerando le fessurazioni strutturali presenti.

Compete al compendio oggetto di vendita la proprietà di una porzione di fienile tipico ferrarese, ormai diroccato a causa di un incendio divampato nel 2014, da allora esso risulta diruto ed in fase pericolante, tanto che il sindaco ha emesso ordinanza di inagibilità e il divieto di avvicinarsi, oltre il perimetro segnalato sul posto con nastro segnalatore. Attese le precarie condizioni non è stato pertanto possibile accedere ed ispezionare tale porzione che ad oggi appare solamente come un inservibile cumulo di mattoni

### **9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. 22 sub 1):**

La u.i in oggetto si dispone su due livelli e si compone di:

Piano Terra: zona giorno con ingresso principale / corridoio / disimpegno, cucina con tinello / pranzo, soggiorno, vano scala per p.1., disimpegno con C.T., bagno (finestrato) e camera adibita a cantina con uscita secondaria di servizio prospiciente il proservizio esterno discosto;

Piano Primo: zona notte con arrivo scala, disimpegno / corridoio, 4 camere da letto e bagno (finestrato);

La scala di collegamento tra i due piani è a due rampe parallele in cemento armato con rivestimento in marmo e parapetto in metallo.

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 01 settembre 2023.

La superficie calpestabile della parte abitativa è pari a circa **mq. 204**, e l'altezza interna utile è **ovunque pari o di poco inferiore a mt. 2,90**, rilevate salvo errori e omissioni.

#### Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo civile realizzate e risalenti a qualche decina d'anni or sono ed evidentemente ammodernate a più riprese in funzione delle necessità abitative.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono a doppia anta battente, con telaio e controtelaio in legno, smaltate in chiaro, con vetro semplice, corredate da avvolgibili in PVC (piuttosto vetusti) ed inferriate antintrusione al solo piano terra.

Le porte interne sono in legno tamburato mordenzate color noce scuro, parte con specchiatura a vetro e parte cieche.

La porta d'ingresso principale è di tipo semplice priva di serratura di sicurezza ed è composta da porta a doppia anta battente in legno massello; quella dell'ingresso di servizio, sul retro, da semplice porta con telaio in legno e zanzariera e da controporta in alluminio e vetro senza serratura di sicurezza.

Le pavimentazioni sono ovunque in marmette di marmiglia di forma regolare e colori diversi a seconda dell'ambiente e ceramica nei bagni e cucina, altresì rivestiti in ceramica di colore neutro fino ad altezza adeguata. Il bagno del piano terra è rivestito in maioliche bianche piuttosto vetusto.

Al piano terra sono presenti alcuni punti di intonaco ammalorato da umidità di risalita capillare.

#### Impianti tecnologici:

L'impianto elettrico è di tipo parte sottotraccia e parte in esterno, con punti luce a soffitto e con frutti a parete, corredato da interruttore di sicurezza e magnetotermico, la tensione è di 220 v ed è allacciata alla rete di fornitura con un proprio misuratore autonomo.

Sul tetto sono installati una serie di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da 4,5 kw, ormai dati poiché installati nel 2015 e comunque l'impianto è fuori uso a causa del guasto nell'inverter che è da sostituire.

L'impianto di riscaldamento, non è presente; esso è affidato a una vecchia stufa economica a legna nella cucina, una stufa moderna a pellet, si trova nel soggiorno ed altra stufa moderna sempre a pellet è stata collocata nel corridoio disimpegno del p.1. (zona notte). La produzione di acqua calda sanitaria per bagni e cucina è affidata a scaldabagno elettrico, posto nel vano CT del piano terra.

L'immobile NON è allacciato alla rete del gas-metano, poiché la zona non è metanizzata e per la cottura dei cibi sono presenti piastre funzionanti con le bombole di GPL;

L'impianto idrico è anch'esso realizzato parte sottotraccia e parte in esterno, con tubi in ferro, allacciato alla rete dell'acquedotto pubblico; il bagno del P.T. (finestrato) è dotato di tutti i sanitari: con piatto doccia murato, quello del P.1. è pure finestrato e dotato di vasca da bagno murata, in ghisa smaltata.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutti gli impianti tecnologici, ma da quanto visto sicuramente funzionanti anche se comunque non rispondente alle normative di riferimento, essi verranno considerati e valutati come non a norma.

Non si è a conoscenza dell'impianto fognario per l'allontanamento delle acque reflue e delle relativi incombenti.

Il pertinenziale proservizio esterno discosto è adibito per l'80% a pollaio e ricovero animali e a cantina / legnaia ex lavanderia per il restante 20% circa. Esso si presenta pessimo stato ed in condizioni statiche precarie in quanto presenti fessurazioni passanti in punti strutturali, la copertura ad una falda inclinata è con lastre ondulate di "Eternith" spaccato o assente in diversi punti, sorrette da orditura lignea molto vetusta, le murature sono di modesto spessore (15 cm.) Non vi sono impianti.

#### **9.4 descrizione autorimessa e magazzini ex stalla / fienile (mapp. 22 sub 4-5-6):**

Le u.i.u. in oggetto, sono ricavate nella porzione di ex stalla al piano terra e fienile al piano primo in tipico fienile ferrarese in muratura, con copertura a 4 falde inclinate in legno con manto in coppo ferrarese; esso si presenta ad oggi come rudere inaccessibile ed in pericolo di crollo in seguito a incendio divampato nel 2014 che lo ha distrutto completamente nella parte della copertura implosa sulla parte sottostante; da allora nulla è stato mosso e i detriti sono ancora lì accumulati. Del fienile emergono solo alcune colonne in muratura, la porzione adiacente ha avuto la medesima sorte, ma vi

è stata posta una provvisoria copertura in materiale leggero.

Nella valutazione si terrà conto solo della superficie di sedime della porzione in descrizione, accorpata a quella della corte, in compensazione ai costi di demolizione e smaltimento del materiale di risulta del rudere, non conoscendo peraltro le determinazioni del proprietario della porzione adiacente circa le relative intenzioni a ricostruire o meno e in che termini e modi, tutti accordi che dovranno essere presi in concerto tra i proprietari coinvolti.

La presente descrizione è resa seconda l'attuale stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo del 01 settembre 2023.

#### **9.5 descrizione corte circostante e orto (mapp. 22 sub 7 e mapp. 123):**

La corte circostante comune di cui al sub 7 è adibita attualmente a pascolo degli animali da cortile tenuti liberi, parte è inaccessibile poiché circostante la porzione di rudere di fienile, ed una parte è gravata da servitù di passaggio a carico del mappale 123, per mettere in comunicazione il mappale 58 con il 122 adiacenti di terzi (vedi anche paragrafo "4").

Il terreno ortivo di cui al mapp. 123 della superficie di circa 1.300 mq è attualmente coltivato a erba medica (spagna) o per il pascolo libero degli animali da cortile presenti è solo parzialmente recintato e delimitato fisicamente sul posto.

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

Nel complesso il compendio immobiliare (abitazione con proservizio, ex stalla/fienile e terreno ortivo) si presenta in **SCARSE** condizioni di conservazione e manutenzione e necessiterebbe di adeguamento funzionale e tecnologico per dotarla almeno di impianto di riscaldamento e di un riordino generale, non possibile pensare se e come "sistemare" il problema del fienile, dato che trattasi di porzione collegata ad altra esistente.

#### **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 secondo la configurazione dell'alloggio e degli accessori afferenti diretti e indiretti, in riferimento all'accatastamento in atti, pertanto come categoria catastale A/3;

**N.B.: si precisa che, in considerazione dei costi da sostenere per la demolizione e smaltimento del materiale di risulta della parte di fienile adibita a autorimessa e magazzini, essa non verrà computata se non quella di sedime, come area di corte, così come quella del terreno ortivo, che anche sebbene agricolo, risulta di estensione molto modesta e di scarso rendimento produttivo, pertanto si ottiene il computo seguente:**

| <b>OGGETTO</b>                           | <b>piano</b> | <b>mapp / SUB</b>  | <b>MQ.</b> | <b>x</b>   | <b>COEFF</b> | <b>SUP. EQ.</b> |
|--|--------------|--------------------|------------|------------|--------------|-----------------|
| Appartamento (P.T)                       | T            | 22 / 1             | 120        | x          | 1,00         | <b>120,00</b>   |
| Appartamento (P.1)                       | 1            | 22 / 1             | 120        | x          | 1,00         | <b>120,00</b>   |
| Pollaio / Proservizio                    | T            | 22 / 1             | 30         | x          | 0,25         | <b>7,50</b>     |
| Autorimessa e magazzini                  | T            | 22 / 4-5-6         | 0          | x          | 0,00         | <b>0</b>        |
| Corti esclusive* (fino a 25 mq di 3770)  | T            | *123-22/7 + sedime | 25         | x          | 0,10         | <b>2,50</b>     |
| Corti esclusive* (oltre a 25 mq di 3770) | T            | *123-22/7 + sedime | 3745       | x          | 0,02         | <b>74,90</b>    |
| <b><u>s.e. &amp; o.</u></b>              |              |                    |            | <b>mq.</b> | <b>TOT.</b>  | <b>324,90</b>   |



\*corte complessiva, comprensiva: dell'area di sedime dei sub 4-5-6 del mappale 22, ovvero della porzione di fienile diruto, del terreno ortivo di cui al mapp. 123 e della corte perianziale circostante di cui al sub 7 del mapp. 22 stesso.(totale mq. 3.770)

### **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 ad abitazioni della medesima categoria catastale.

Dopo quanto esposto, si è seguito a determinare ed assumere un prezzo economico unitario equo e prudente pari a **€. 200** (duecento) al mq. da moltiplicare per la superficie commerciale equivalente dell'abitazione (al lordo delle murature), precedentemente ricavata. Si precisa che in detto prezzo sono ricomprese le incidenze negative, delle eventuali incertezze sugli elementi indeterminabili.

### **FONTI**

Conoscenza ed esperienza personale, Ag. Living – Fe, OMI e Piattaforma professionale "comparabilia.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 **€. 64.980,00.**  
(mqe. 324,90 x €/mq. 200 = €. 64.980)

#### **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 **€.- 9.747,00.**  
(€. 64.980,00 x 0,15 = €. 9.747,00)

#### **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 **€.- 8.000,00.**

**12.3 prezzo a base d'asta per la quota di diritto pignorata:**

Prezzo a corpo in riferimento alla quota di diritto immobiliare, **pari a 1/1** in capo ai Debitori Esecutati, 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. **€. 47.000,00.**  
(€. 64.980,00 – 9.747,00 – 8.000,00= €. 47.233)

**12.4 offerta minima relativa:**

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a €. 35.250,00.  
(€. 47.000 x 0,75 = €. 35.250,00)

Ad evasione d'incarico

Ferrara, lì 25 ottobre 2023

L'Esperto

Geom. Enzo Poli Cappelli

**ALLEGATI ALLA PERIZIA:**

- 1 Schede planimetriche;
- 2 Fotografie significative;
- 3 Fascicolo integrativo con allegati di supporto.