

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **TICINO SPV S.R.L.**

Contro: **OLIVETTI LUCIANO**

N° Gen. Rep. **171/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **10-06-2026 ore 10:00**

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Irene Gnani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico - <u>Aggiornato</u> -

Esperto alla stima: Geometra Daniela Goldoni
Codice fiscale: GLDDNL63D58D548Z
Partita IVA: 00905530382
Studio in: Via A. Lollio, 10 int. 2 - 44121 FERRARA
Telefono: 0532/204859
Email: danigold@tin.it
Pec: daniela.goldoni@geopec.it

Beni in **Copparo (FE)**
 Frazione **Ambrogio**
 Via Carlo Capozza n° [REDACTED]

Lotto Unico

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A.

Abitazione con ripostigli e garage in corpi staccati, oltre a corti esclusive, sita in Comune di Copparo (FE), Frazione Ambrogio, Via Carlo Capozza n° [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 della Piena proprietà di [REDACTED]

Cod. Fiscale: LMTLCN79R13H620I - Residenza: Villamarzana (RO), Via Roma n° 47/A - Stato civile: libero

Note: - Ad esito della richiesta trasmessa al Comune di **Villamarzana**, l'Ufficiale di Anagrafe in data 12/02/2026 ha rilasciato il Certificato di Residenza dal quale il **sig. Oimetti Luciano** risulta iscritto all'indirizzo sopra indicato.

- **Nell'atto di compravendita in data 20/04/2006, con il quale il bene è pervenuto al debitore [REDACTED] Sig. Oimetti Luciano aveva dichiarato di essere celibe.**

A seguito della richiesta effettuata al Comune di **Copparo**, l'Ufficiale di Anagrafe in data 26/03/2024 ha rilasciato il Certificato Anagrafico di Stato civile, dal quale il **sig. Oimetti Luciano** risultava di stato libero. Successivamente, a seguito della richiesta effettuata al Comune di **Villamarzana**, l'Ufficiale di Anagrafe in data 12/02/2026 ha rilasciato il Certificato Anagrafico di Stato civile, dal quale risulta che il **sig. Oimetti Luciano è di stato libero.**

Identificato al Catasto Terreni

Comune Copparo, foglio 76, particella 88, qualità Ente Urbano, superficie 110 mq.

Derivante da: Impianto meccanografico del 12/11/1975. Partita speciale 1.

Note: Area a sedime dell'abitazione e corte esclusiva.

Identificato al Catasto Terreni

Comune Copparo, foglio 76, particella 87, qualità Ente Urbano, superficie 383 mq.

Derivante da: Tipo Mappale dell'11/05/2000 Pratica n. 97897 in atti dal 18/08/2000 (n. 1518.1/2000). Partita speciale 1.

Note: Area a sedime della bussola annessa all'abitazione, area a sedime di un edificio in corpo staccato di cui è parte un ripostiglio e corte di altre ditte.

Identificato al Catasto Terreni

Comune Copparo, foglio 76, particella 163, qualità Ente Urbano, superficie 25 mq.

Derivante da: Variazione identificativi per allineamento mappe del 20/04/2004 Pratica n. FE0059060 in atti dal 20/04/2004 (n. 4472.1/2004). Partita speciale 1.

Note: Area a sedime dell'edificio in corpo staccato di cui sono parte due ripostigli ed un ripostiglio mancante.

Identificato al Catasto Terreni

Comune Copparo, foglio 76, particella 412, qualità Ente Urbano, superficie 21 mq.

Derivante da: Tipo Mappale del 19/10/2004 Pratica n. FE0139845 in atti dal 19/10/2004 (n. 139845.1/2004). Partita speciale 1.

Note: Area a sedime del garage in corpo staccato.

Identificato al Catasto Terreni

Comune Copparo, foglio 76, particella 413, qualità Ente Urbano, superficie 91 mq.

Derivante da: Tipo Mappale del 19/10/2004 Pratica n. FE0139845 in atti dal 19/10/2004 (n. 139845.1/2004). Partita speciale 1.

Note: Corte esclusiva.

Identificato al Catasto Terreni

Intestazione: **[REDACTED]** diritto di proprietà per 1/1, Comune Copparo, foglio 76, particella 411, qualità Seminativo, classe 2, superficie 9 mq., reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,05.

Derivante da: _ Variazione d'Ufficio del 19/12/1980 in atti dal 25/10/1983 (n. 71983). Partita 10686.

_ Intestazione derivante da Voltura d'Ufficio del 22/05/2024 - Riunione di diritti ex lege - Ricongiungimento automatico di usufrutto - **[REDACTED]** Voltura n. 3079.1/2025 - Pratica n. FE0026761 in atti dal 13/03/2025.

Note: Corte esclusiva.

Identificato al Catasto Terreni

Intestazione: **[REDACTED]** diritto di proprietà per 1/1; Comune Copparo, foglio 76, particella 429, qualità Seminativo, classe 2, superficie 95 mq., reddito dominicale: € 0,79, reddito agrario: € 0,52.

Derivante da: _ Frazionamento in atti dal 23/03/1989 (n. 293.2/1988). Partita 17021.

_ Intestazione derivante da Voltura d'Ufficio del 22/05/2024 - Riunione di diritti ex lege - Ricongiungimento automatico di usufrutto - **[REDACTED]** Voltura n. 3080.1/2025 - Pratica n. FE0026762 in atti dal 13/03/2025.

Note: Corte esclusiva.

Identificato al Catasto Fabbricati

Intestazione: **[REDACTED]** diritto di proprietà per 1/1; Comune Copparo, foglio 76, particella 87 Sub 5 graffata alle particelle 87 Sub 6, 88 Sub 1, 88 Sub 2, 163 Sub 3, 413; scheda catastale Prot. n. FE0153169 del 03/11/2004, indirizzo Via Carlo Capozza n° **[REDACTED]** piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 115 mq., totale escluse aree scoperte 105 mq., rendita € 328,98.

Derivante da: _ Variazione toponomastica del 21/03/2019 Pratica n. FE0024709 in atti dal 21/03/2019 derivante da aggiornamento ANSC (n. 11939.1/2019).

_ Intestazione derivante da Voltura d'Ufficio del 22/05/2024 - Riunione di diritti ex lege - Ricongiungimento automatico di usufrutto - **[REDACTED]** Voltura n. 3081.1/2025 - Pratica n. FE0026763 in atti dal 13/03/2025.

Note: Abitazione, ripostigli e corti esclusive.

Identificato al Catasto Fabbricati

Intestazione: **[REDACTED]** diritto di proprietà per 1/1; Comune Copparo, foglio 76, particella 412, subalterno 1, scheda catastale Prot. n. FE0153169 del 03/11/2004, indirizzo Via Carlo Capozza, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq., superficie catastale totale 20 mq., rendita € 79,48.

Derivante da: _ Variazione toponomastica del 21/03/2019 Pratica n. FE0024710 in atti dal 21/03/2019 derivante da aggiornamento ANSC (n. 11940.1/2019).

_ Intestazione derivante da Voltura d'Ufficio del 22/05/2024 - Riunione di diritti ex lege - Ricongiungimento automatico di usufrutto - **[REDACTED]** Voltura n. 3082.1/2025 - Pratica n. FE0026764 in atti dal 13/03/2025.

Note: Garage.

Nota: Si precisa che in banca dati al C.F. risulta un Elaborato Planimetrico, data presentazione 02/01/1987, nel quale viene individuata e descritta con il Map. 87 Sub 4 la corte comune (B.c.n.c.), attribuita anche agli identificativi catastali che all'epoca individuavano le u.i.u. in oggetto; detta corte comune non è mai stata costituita agli atti del Catasto, pur essendo menzionata in alcuni titoli inerenti le provenienze precedenti; detto bene non risulta traferito, per la relativa quota di spettanza, dal dante causa all'attuale proprietario.

Confini

- Abitazione ed antistante Corte esclusiva, in un solo corpo: Via Carlo Capozza, ragioni dei Mapp. 87, 89 Sub 1 e 262, salvo altri.
- Ripostigli: ragioni del Map. 163 Sub 1 e del Map. 87 su tre lati, salvo altri.
- Ripostiglio e Garage, in unico corpo: ragioni del Map. 87 su tre lati, salvo altri.
- Corti esclusive (Mapp. 413 e 411 in unico corpo): ragioni dei Mapp. 87, 410 e 263, salvo altri.
- Corte esclusiva (Map. 429): ragioni dei Mapp. 87, 83, 85 e 410, salvo altri.

I dati sopra riportati derivano dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali nel mese di Marzo 2024, aggiornate nel mese di Febbraio 2026.

Conformità catastale

– Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Al C.T. nella mappa la parte edificata del Map. 163 è raffigurata di maggiore dimensione rispetto a quanto rilevato in loco, inoltre risulta rappresentata una piccola porzione edificata del Map. 412 (ex w.c.) di fatto non esistente e non censita al C.F.
- Al C.F. la porzione di u.i.u. Map. 163 Sub 3, rappresentata nella planimetria catastale da n. 3 ripostigli, di fatto è costituita da n. 2 due ripostigli in quanto uno risulta inesistente, rimane comunque parte della u.i.u. la relativa area a sedime; le planimetrie dell'abitazione con relative pertinenze e del garage presentano alcune imprecisioni nella rappresentazione grafica e nella indicazione di alcune altezze; l'Elaborato Planimetrico non è aggiornato e non sono rappresentati gli attuali identificativi di alcune porzioni immobiliari in oggetto.

– Regolarizzabili mediante:

- Al C.T. necessita la redazione di pratica Pregeo con Tipo Mappale per l'aggiornamento della mappa.
- Al C.F. occorre la presentazione di pratiche Docfa in variazione ed in costituzione per l'area scoperta della porzione non edificata del Map. 163, con relative planimetrie, oltre all'aggiornamento dell'Elaborato Planimetrico.

Spese minime: € 1.700,00.

I costi minimi presunti e puramente indicativi delle spese tecniche inerenti la regolarizzazione catastale degli immobili e dei relativi diritti, sono stati quantificati forfettariamente, al netto degli accessori di legge e si riportano nella valorizzazione del bene. Si precisa che le operazioni di aggiornamento catastale saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Si precisa che le pratiche di aggiornamento catastale dovranno essere valutata anche in relazione alla regolarizzazione edilizia degli immobili descritta nel capitolo 7.1 Conformità edilizia. Ogni eventuale conseguente onere di regolarizzazione catastale sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Tutto quanto sopra illustrato è stato riportato a puro titolo indicativo, limitatamente a quanto è stato possibile accertare in questa sede.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Porzione di edificio ad uso civile abitazione, libera da terra a cielo e su tre lati, disposta ai piani terra e primo, con antistante corte esclusiva, ripostigli e garage in corpi staccati, oltre ad aree scoperte esclusive retrostanti, separate dagli edifici. Si precisa che la corte pertinenziale antistante l'abitazione è solo in parte recintata, le altre aree scoperte esclusive sono parzialmente delimitate da paletti, prive di recinzioni ed in parte confuse con aree di corte di altre proprietà. Compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni degli edifici ai sensi dell'art. 1117 e ss. del Codice Civile.

La porzione del Map. 163 pignorata, erroneamente rappresentata nella planimetria catastale da n. 3 ripostigli, di fatto è costituita da n. 2 due ripostigli; l'area a sedime del terzo ripostiglio mancante, seppure non precisamente identificata in loco, rimane comunque di diritto dei beni pignorati.

L'edificio principale è costituito complessivamente da due abitazioni, con ingressi indipendenti, contigue ad altro fabbricato d'abitazione. I corpi accessori sono in parte costituiti da ripostigli pertinenziali all'unità abitativa di altra proprietà, avente inoltre aree scoperte esclusive. L'accesso principale a detta altra abitazione avviene attraverso la corte pignorata Map. 88.

L'accesso agli immobili ed alle corti pignorate avviene da un'area cortiliva comune ad altre ditte, catastalmente identificata in Comune di Copparo, al Foglio 76, al Catasto Terreni con il Map. 87 ed al Catasto Fabbricati nell'Elaborato Planimetrico con il Map. 87 Sub 4 (non presente in banca dati) erroneamente descritta quale bene comune non censibile, anziché costituita quale area urbana con intestati. Detta area cortiliva non è una corte comune ai sensi dell'art. 1117 del C.C., in quanto di proprietà per specifiche quote di titolarità degli aventi diritto, non è oggetto di pignoramento e non risulta di proprietà del debitore per il relativo diritto di spettanza. L'accesso dalla via pubblica alla predetta corte appare avvenga attraverso parte della corte pignorata Map. 88 e verosimilmente su parte del Map. 83 di altra ditta. **Non è nota l'esistenza di atti costitutivi di servitù di passaggio sulle aree cortilive.**

Il bene viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Caratteristiche zona: periferica, normale.

Area urbanistica: rurale, a traffico locale, con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Principali collegamenti pubblici: SP 44, SP 16, Pullman di linea TPER.

3. STATO DI POSSESSO

Libero.

Al momento del primo accesso e dei successivi sopralluoghi l'immobile d'abitazione risultava libero da persone ed erano presenti elementi di arredo, materiali e oggetti vari depositati anche nei ripostigli, nel garage e nell'area scoperta.

Note: - A seguito della richiesta presentata al Comune di [redacted] l'Ufficio Anagrafe in data 29/05/2024 ha rilasciato il Certificato Storico di Residenza dal quale si è desunto che [redacted] [redacted] è stato iscritto nell'anagrafe della popolazione residente all'indirizzo dell'immobile, poi per variazione della residenza, cancellato per emigrazione a [redacted] il 28/03/2024. In data 13/02/2026 l'Ufficio Anagrafe ha comunicato che a tale data non risultano residenti all'indirizzo dell'immobile.

- Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara in data 08/04/2024 e successivamente in data 16/02/2026, al fine di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e preliminari di vendita inerenti gli immobili in oggetto, la ricerca eseguita dal personale del preposto ufficio ha dato esito negativo.

Si precisa che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equivalenti non risultanti dalla ricerca effettuata, e qualora opponibili alla procedura in essere, saranno comunque da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario senza che lo stesso possa sollevare alcuna eccezione al riguardo e quindi intendendosi espressamente aggiudicati gli immobili in tal senso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

non conosciute.

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

non conosciuti.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

non conosciuti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In riferimento agli immobili in oggetto sono da intendersi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, come eventualmente indicate nei rogiti di provenienza e/o per destinazione dei luoghi, anche ultraventennali.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, a favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A.**, con sede in Bologna (BO) **1298132015**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; contro **OLMETTI** **LUIGIANO**, nato a Rovigo (RO) il 18/10/1949, c.f. **LM11CN798138620**, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e **OLMETTI ROMEO**, nato a Villamarzana (RO) **08/05/1951**, c.f. **LM1RMO51E0819670** per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1, Terzo datore; derivante da atto notarile pubblico, concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Notaio Castellani Pietro di Rovigo (RO) in data 20/04/2006 ai nn. 63854/7450; iscritta a Ferrara in data 22/05/2006 ai nn. 13222/2805. Importo ipoteca: € 148.960,00. Importo capitale: € 74.480,00. Note: Durata 20 anni.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, a favore di **RICINO SPV** **R.L.**, con sede in Roma **RM1**, c.f. **16030541001**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; contro **OLMETTI** **LUIGIANO**, nato a Rovigo (RO) il 18/10/1949, c.f. **LM11CN798138620**, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e **OLMETTI ROMEO**, nato a Villamarzana (RO) **08/05/1951**, c.f. **LM1RMO51E0819670** per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1; derivante da atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiz. Unep c/o il Trib. di Ferrara, con sede in Ferrara (FE), in data 05/12/2023 al n. 3433, trascritto a Ferrara in data 29/12/2023 ai nn. 24183/18512. Note: Nella Nota di trascrizione del Pignoramento è precisato che si intendono compresi nel pignoramento accessori, frutti e pertinenze.

4.2.3 Altre trascrizioni:

non conosciute.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

I dati sopra riportati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile del 26/08/2025 agli atti della procedura. Dalle Ispezioni Ipotecarie per dati anagrafici, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in aggiornamento dal 04/01/2024 al 19/03/2024 e dal 20/03/2024 al 09/02/2026, non sono state reperite ulteriori formalità.

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese di gestione condominiale: gli immobili non fanno parte di un condominio.
- Accessibilità dell'immobile d'abitazione ai soggetti diversamente abili: no.
- Particolari vincoli: non conosciuti.
- Attestazione Prestazione Energetica: non presente.
Indice di prestazione energetica: non conosciuto.
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. n. 42/2004: non conosciuti.

Avvertenze ulteriori:

_ Sono state riscontrate irregolarità sia catastali che edilizie, come descritte e con le relative note di precisazione riportate nei capitoli *Conformità catastale* e *Conformità edilizia*. Gli immobili vengono comunque trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Le eventuali regolarizzazioni, messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni se ed in quanto necessarie, inclusa presentazione di domanda di sanatoria - se possibile, salvo migliore e più precisa interpretazione degli organi preposti, ai fini della conformità catastale ed edilizia, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario nulla escluso.

_ Nessuna verifica statica - strutturale è stata effettuata ai sensi delle leggi vigenti, per cui ogni eventuale onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

_ I costi della Certificazione energetica, nonché ogni eventuale verifica, adeguamento funzionale e messa a norma degli impianti tecnologici, saranno tutti, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.

_ La vendita con procedura competitiva, in ambito procedura esecutiva, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difformità. Eventuali vizi o difformità non potranno dare luogo a richieste di risarcimento, riduzioni di prezzo, ecc.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [redacted] per il diritto di 1/1 della piena proprietà, **proprietario da ante ventennio al 21/06/1984**, in forza di atto di donazione a rogito del Notaio Colombo Bignozzi, in data 07/03/1965, ai nn. 11169/5360; trascritto a Ferrara, in data 12/03/1965, ai nn. 3153/1831.

Note: Donazione dal [redacted]

Riguarda la consistenza originaria dell'immobile d'abitazione con corte antistante, all'epoca identificata con il Map. 88.

Titolare/Proprietario: [redacted] per il diritto di 1/1 della piena proprietà, **proprietario da ante ventennio al 21/06/1984**, in forza di atto di divisione a rogito del Notaio Colombo Bignozzi, in data 01/07/1981, ai nn. 43466/16561; trascritto a Ferrara, in data 24/07/1981, ai nn. 10762/7737.

Note: _ A scioglimento di comunione ereditaria [redacted] per i diritti di 1/2 della piena proprietà ciascuno, giusta successione in morte del padre [redacted], per il diritto di 1/1 della piena proprietà, Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Ferrara il 16/07/1981 al n. 35 Vol. 772, trascritta a Ferrara il 23/07/1981 ai nn. 10689/7674.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Sl. Accettazione tacita di eredità trascritta a Ferrara il 13/11/2024 ai nn. 20989/15858, successivamente rettificata con la formalità trascritta il 08/08/2025 ai nn. 16213/12175.

- Immobili assegnati a titolo di divisione all'epoca così censiti: terreni Mapp. 409 (ex 84/a), 411 (ex 85/c), 85 (ex 85/a), 412 (ex 87/b), 413 (ex 87/c), 263 e fabbricati Mapp. 163 Sub 2 e 351 Sub 3, oltre alla quota di 1/2 della corte Map. 87 (ex 87/a) e di altra corte.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
per la quota di 1/2 della piena proprietà, **proprietario da ante ventennio al 04/11/1998**, in forza di atto di divisione a rogito del Notaio Colombo Bignozzi, in data 01/07/1981, ai nn. 43466/16561; trascritto a Ferrara, in data 24/07/1981, ai nn. 10762/7737.

Note: _ A scioglimento di comunione ereditaria con [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 1/2 della piena proprietà ciascuno, giusta successione in morte di [REDACTED], per il diritto di 1/1 della piena proprietà, Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Ferrara il 16/07/1981 al n. 35 Vol. 772, trascritta a Ferrara il 23/07/1981 ai nn. 10689/7674.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Sl. Accettazione tacita di eredità trascritta a Ferrara il 13/11/2024 ai nn. 20989/15858, successivamente rettificata con la formalità trascritta il 08/08/2025 ai nn. 16213/12175.

- Riguarda la corte Map. 87 (ex 87/a) (su parte della quale è stata edificata la bussola Map. 87 ex Sub 3), oltre ad altri beni.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà, **proprietaria da ante ventennio al 09/02/2004**, in forza di denuncia di successione in morte del coniuge [REDACTED] per il diritto di 1/1 della piena proprietà; registrata a Ferrara, in data 28/02/1985, al n. 88 Vol. 817; trascritta a Ferrara, in data 06/03/1985, ai nn. 2790/1982.

Note: Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Accettazione tacita di eredità trascritta a Ferrara il 16/01/2024 ai nn. 811/628.

- All'epoca i terreni erano censiti con i Mapp. 85 (da cui è derivato il Map. 429), 411, 412, 413 ed i fabbricati erano censiti con il Map. 88 graffiato al Map. 351 Sub 2 e Mapp. 163 Sub 2, 351 Sub 3, oltre ai diritti di 1/4 della piena proprietà del terreno censito al Map. 87 (su parte del quale è stata edificata la bussola Map. 87 ex Sub 3).

Titolare/Proprietario: Droghetti Bruno, nato [REDACTED] a [REDACTED] (FE) il 13/09/1946, [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà, **proprietario da ante ventennio al 20/04/2006**, in forza di denuncia di successione in morte del padre **Droghetti Secondo**, nato a [REDACTED] (FE) il 01/02/1922, deceduto in data 21/06/1984, per il diritto di 1/1 della piena proprietà; registrata a Ferrara, in data 28/02/1985, al n. 88 Vol. 817; trascritta a Ferrara, in data 06/03/1985, ai nn. 2790/1982.

Note: Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Accettazione tacita di eredità trascritta a Ferrara il 16/01/2024 ai nn. 811/628.

- All'epoca i terreni erano censiti con i Mapp. 85 (da cui è derivato il Map. 429), 411, 412, 413 ed i fabbricati erano censiti con il Map. 88 graffato al Mapp. 351 Sub 2 e Mapp. 163 Sub 2, 351 Sub 3, oltre ai diritti di 1/4 della piena proprietà del terreno censito al Map. 87 (su parte del quale è stata edificata la bussola Map. 87 ex Sub 3).

Titolare/Proprietario: **Boccati Alina, nata a Berra (FE) il 18/06/1921, c.f. BCC1NA21H58A806P e Droghetti Loreta, nata a Copparo (FE) il 07/02/1947, c.f. DRGLR147B47C980C**, per 1/4 ciascuna della piena proprietà, **proprietarie da ante ventennio al 23/11/2001**, in forza di denuncia di successione in morte di **Droghetti Giuseppe, nato a** **Albrogio di Copparo (FE) il**

12/03/1920, deceduto in data 04/11/1998; registrata a Ferrara, in data 27/04/1999, al n. 77 Vol. 1083; trascritta a Ferrara, in data 20/12/2000, ai nn. 22390/14552.

Note: Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Accettazione tacita di eredità trascritta a Ferrara il 13/11/2024 ai nn. 20988/15857.

- Riguarda la bussola censita con il Map. 87 ex Sub 3.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/4 della piena proprietà, **proprietaria da ante ventennio al 09/02/2004**, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Felice Trevisani di Copparo (FE), in data 23/11/2001, ai nn. 56840/7972; registrato a Ferrara, in data 10/12/2001, al n. 4824 Serie 1V; trascritto a Ferrara, in data 10/12/2001, ai nn. 23277/13765.

Note: Acquisto da [REDACTED] dei diritti spettanti sulla bussola Map. 87 ex Sub 3.

Si precisa che nella Nota di Trascrizione di detto atto i diritti venduti da [REDACTED] sono stati indicati per la quota pari ad 1/2 ciascuna della piena proprietà, anziché 1/4 ciascuna come indicato nel relativo titolo ed i diritti acquistati da [REDACTED] sono stati indicati per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà, anziché 1/4 ciascuno come indicato nel relativo titolo. L'errata indicazione delle quote è stata rettificata con formalità in data 11/06/2025 ai nn. 11077/8328.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/4 della piena proprietà, **proprietario da ante ventennio al 20/04/2006**, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Felice Trevisani di Copparo, in data 23/11/2001, ai nn. 56840/7972; registrato a Ferrara, in data 10/12/2001, al n. 4824 Serie 1V; trascritto a Ferrara, in data 10/12/2001, ai nn. 23277/13765.

Note: Acquisto da [REDACTED] dei diritti spettanti sulla bussola Map. 87 ex Sub 3.

Si precisa che nella Nota di Trascrizione di detto atto i diritti venduti da [REDACTED] sono stati indicati per la quota pari ad 1/2 ciascuna della piena proprietà, anziché 1/4 ciascuna come indicato nel relativo titolo ed i diritti acquistati da [REDACTED] sono stati indicati per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà, anziché 1/4 ciascuno come indicato nel relativo titolo. L'errata indicazione delle quote è stata rettificata con formalità in data 11/06/2025 ai nn. 11077/8328.

Il Sig. [REDACTED] nell'atto di compravendita ha dichiarato di acquistare i diritti di 1/4 della piena proprietà del suddetto immobile con denaro personale, come confermato dal coniuge [REDACTED] e, dunque, escluso dalla comunione legale.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà, **proprietario dal 09/02/2004 al 20/04/2006**, in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED]; registrata in data 20/12/2004, al n. 64 Vol. 1210; trascritta a Ferrara, in data 23/09/2006, ai nn. 25322/15636.

Note: Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Accettazione tacita di eredità trascritta in data 22/05/2006 ai nn. 13221/7869.

- Nella Nota di Trascrizione della Denuncia di Successione di [REDACTED] è precisato che viene trasferita la corte comune Map. 87 Sub 4, anziché la quota di 1/4 della piena proprietà. Detta corte non risulta poi trasferita dal [REDACTED] sia per i propri diritti che per quelli pervenuti in successione dalla madre, a [REDACTED].

Titolare/Proprietario: **Olmetti Luciano** nato a **Rovigo** (RO) il **19/10/1979** per il diritto di 1/1 della nuda proprietà; **Olmetti Romeo** nato a **Villamarzana** (RO) il **08/05/1951** c.f. **LMTRM051E0819670**, per il diritto di 1/1 dell'usufrutto generale vitalizio, titolari dei rispettivi diritti dal **20/04/2006** al **22/05/2024**, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Castellani di Rovigo, in data 20/04/2006, ai nn. 63853/7449; registrato a Rovigo, in data 19/05/2006, al n. 1167 Serie 1T; trascritto a Ferrara, in data 22/05/2006, ai nn. 13220/7868.

Note: Acquisto da **Olmetti Romeo** per il diritto di 1/1 della piena proprietà. Non risultano trasferiti agli acquirenti i diritti di spettanza del Sig. **Olmetti Romeo** sulla corte Map. 87 Sub 4.

Il Sig. **Olmetti Romeo** all'epoca dell'acquisto risultava coniugato con la Sig.ra **Reddo Lucia** nata ad **Arqua Polesine** il **12/07/1957** in comunione legale, la quale aveva riconosciuto e confermato che i diritti immobiliari acquistati erano personali del marito e non rientravano nella comunione legale.

Nella compravendita sono stati compresi i pertinenti diritti sull'area coperta e scoperta del fabbricato. La vendita è stata fatta ed accettata con il trasferimento alla parte acquirente dei beni nello stato di fatto in cui si trovavano, con accessioni, pertinenze, fissi e seminfissi, usi e comunioni, servitù esistenti.

Titolare/Proprietario: **Olmetti Luciano** nato a **Rovigo** (RO) il **19/10/1979** per il diritto di 1/1 della piena proprietà, proprietario dal **22/05/2024** ad oggi (attuale proprietario). In data 22/05/2024 è deceduto **Olmetti Romeo** nato a **Villamarzana** (RO) il **08/05/1951** c.f. **LMTRM051E0819670**, pertanto l'usufrutto ad esso spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà di Olmetti Luciano.

I dati sopra riportati sono stati desunti dalla Certificazione Notarile del 26/08/2025 agli atti della procedura, dalle formalità ad essa correlate e dalla consultazione del titolo di acquisto del debitore.

7. PRATICHE EDILIZIE

Ad esito della Richiesta di Accesso al Fascicolo Edilizio Digitale relativo all'immobile, trasmessa all'Unione dei Comuni Terre e Fiumi, in riferimento al riscontro in data 06/05/2024, pervenuto a seguito della ricerca effettuata dal personale del preposto ufficio, non è emersa la pratica originaria di costruzione degli immobili, non è risultata reperibile la pratica edilizia inerente l'Autorizzazione n. 38007_1954_0013T intestata a **Olmetti Romeo** per allacciamento alla fognatura, le pratiche edilizie reperite negli archivi sono indicate nel sotto riportato elenco. Da informazioni assunte dal tecnico dell'ufficio preposto, dalla data di evasione della istanza di accesso agli atti a tutto il 05/02/2026 non risultano ulteriori pratiche edilizie.

Numero pratica: 38007_1978_0013D

Intestazione: **Olghetti Secondo**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di modifiche interne e di prospetto al fabbricato di civile abitazione

Presentazione in data 06/06/1978 al n. di prot. 13-D

Rilascio in data 24/07/1978 al n. di prot. 13-D/UT

Agibilità in data 22/03/1979 al n. di prot. 2764/1979 Igiene n. 7/1979

Numero pratica: 38007_1981_0026D

Intestazione: **Olghetti Secondo e Giuseppe**

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: di rivestimento delle pareti sud, ovest e nord del fabbricato di civile abitazione

Presentazione in data 26/11/1981 al n. di prot. 26-D

Rilascio in data 30/11/1981 al n. di prot. 26-D/UT

Numero pratica: 38007_1986_0033D

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione in Sanatoria per opere edilizie (Art. 35 - L. 28/2/85, n. 47) - (Condono Edilizio) Concessione in Sanatoria n. 33/D/UT/86

Per lavori: di costruzione bussola

Presentazione in data 29/04/1986 al n. di prot. 6666-33/D

Rilascio in data 17/10/1995 al n. di prot. 6666/86

Numero pratica: 38007_2006_03040

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 31 del 25/11/2002

Per lavori: di manutenzione straordinaria riguardanti interventi al manto di copertura, alle grondaie e la tinteggiatura dell'edificio.

Presentazione in data 02/02/2006 al n. di prot. 3040-21/06

Note: Integrazione presentata in data 21/02/2006 Prot. n. 5362.

_ Non risulta presentata la Comunicazione di Ultimazione dei Lavori, nè la Scheda Tecnica Descrittiva Parte II^.

7.1 Conformità edilizia

_ Considerando che la ricerca documentale inerente il reperimento di pratiche edilizie ha dato esito positivo ad eccezione della pratica originaria di costruzione degli immobili, essendo le pratiche reperite relative ad interventi parziali, si è effettuata l'indagine catastale al fine di reperire le planimetrie di impianto e di denuncia di costruzione. Pertanto, in riferimento alle schede catastali ed alle pratiche edilizie, dal raffronto tra gli stati legittimi e lo stato dei luoghi, limitatamente a quanto è stato possibile accertare in questa sede, sono state riscontrate le seguenti irregolarità, da valutare anche in considerazione di quanto stabilito a riguardo delle tolleranze nell'art. 19 bis, L.R. n. 23/2004.

- SCHEDA CATASTALE di impianto n. 3284709 del 07/02/1940 inerente l'abitazione, i ripostigli (parte del Map. 163) ed il corpo di edificio dove è ubicato l'altro ripostiglio (parte del Map. 87); [di fatto nella planimetria catastale è rappresentato anche il corpo garage (Map. 412), all'epoca sgombero, indicato a mano dal tecnico accertatore]: nell'abitazione risulta modificata la scala, le aperture interne ad essa correlate ed aperta una finestra, in un vano letto è stata chiusa una finestra e sono minori le altezze dei vani al piano primo (in conseguenza della verosimile realizzazione di controsoffitti); nella porzione di spettanza del corpo staccato (Map. 163) un ripostiglio (ex porcile) risulta demolito; il ripostiglio in altro corpo (Map. 87 parte) risulta derivato dal frazionamento dell'originario stallino, con la creazione delle relative aperture esterne.

- SCHEDA CATASTALE di denuncia di costruzione Prot. n. 4403 del 20/07/1970 dove risulta dichiarata l'allora lavanderia (già rappresentata a mano dal tecnico accertatore quale sgombero nella planimetria catastale del 1940) con adiacente w.c. esterno, ora garage con adeguato dimensionamento della porta, nuova finestra e maggiore altezza, il w.c. è stato demolito.

- P.E. 38007_1978_0013D Rispetto al progetto risultano modeste differenze nel dimensionamento del nuovo bagno e dell'adiacente soggiorno (anche in funzione della probabile realizzazione di contropareti), una minore altezza interna del p.t. e verosimili errori nella indicazione delle quote dell'edificio esistente. Si precisa che il titolo edilizio si è concluso con il rilascio dell'Agibilità del bagno.

- P.E. 38007_1986_0033D Si rileva che il disegno allegato al Condono presenta degli errori di rappresentazione grafica e descrittiva rispetto alla documentazione fotografica prodotta nella pratica stessa, rappresentante la bussola corrispondente a quella presente in loco; inoltre nella cucina risulta eseguita la modifica dell'apertura di collegamento alla bussola ed una modifica prospettica.

– Regolarizzabili mediante. - Si premette che ai fini della regolarizzazione dell'abitazione necessitano opere di ripristino consistenti quantomeno nell'apertura delle finestre mancanti nella cucina ed in un vano letto, oltre alla eliminazione dei controsoffitti al p.p.; occorrerà inoltre verificare il soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari del soggiorno con l'eventuale realizzazione di ripristini/adeguamenti.

– Le modeste differenze dimensionali e di rappresentazione grafica verosimilmente possono rientrare nelle Tolleranze costruttive disciplinate dall'art. 19 bis, co. 1. e co.1 bis. della L.R. n. 23/2004 e non costituiscono violazione edilizia.

Ai sensi dell'art. 19 bis, co. 1 quater., le tolleranze realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie.

Ai sensi dell'art. 19 bis, co. 1 sexies., per le tolleranze costruttive che interessino immobili ubicati nelle zone classificate sismiche trova applicazione quanto stabilito nell'art. 17 quater., L.R. n. 23/2004.

L'applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 19 bis non può comportare limitazione dei diritti dei terzi, come disposto al co. 1 octies. del medesimo articolo.

– Per quanto concerne le ulteriori irregolarità riscontrate, le stesse appaiono regolarizzabili.

– Qualora gli interventi abusivi realizzati, riguardanti l'abitazione, il ripostiglio (Map. 87 parte) ed il garage, risultino conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione delle opere, è possibile presentare un unico titolo edilizio SCIA in Sanatoria, con Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 17, co. 2, L.R. n. 23/2004.

Al fine di assicurare l'agibilità dell'immobile, la SCIA in Sanatoria può prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi che, senza riguardare i parametri urbanistici ed edilizi cui è subordinata la sanatoria delle opere, siano necessari per l'osservanza della normativa tecnica relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche.

La SCIA in Sanatoria può altresì prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per conformare le opere alla normativa urbanistica ed edilizia, tra cui la rimozione di quelle che non possono essere sanate.

Per gli immobili ubicati in zone classificate sismiche, trova applicazione quanto previsto dall'articolo 17 quater.

Necessita la regolarizzazione strutturale delle opere ai sensi degli artt. 17 quater e 19 bis, co. 1 sexies e 1 septies, della L.R. n. 23/2004, contestuale alla sanatoria edilizia comprensiva della dichiarazione delle tolleranze, come disposto dalla D.G.R. n. 1744 del 27/10/2025.

Nei casi in cui la sanatoria sia subordinata a SCIA, trova applicazione quanto previsto dall'art. 14 della L.R. n. 15/2013.

- La SCIA in Sanatoria, per gli abusi realizzati anteriormente all'entrata in vigore della L.R. n. 23/2004, è subordinata al pagamento a titolo di oblazione, ai sensi dell'art. 36-bis, co. 5, lett. b), D.P.R. n. 380/2001, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale degli immobili valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore ad € 1.032,00 e non superiore ad € 10.328,00 ove gli interventi siano stati eseguiti in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'art. 37, e in misura non inferiore ad € 516,00 e non superiore ad € 5.164,00 ove gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della segnalazione. Detto importo è dovuto per ogni corpo di fabbrica.

– La demolizione di un ripostiglio (Map. 163 parte), eseguita in mancanza della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 16 bis, L.R. n. 23/2004, pari ad € 1.000,00.

Si rinvia a tutto quanto ulteriormente disposto dagli artt. 16 bis, 17 e 19 bis della L.R. n. 23/2004 e dall'art. 36-bis. del D.P.R. n. 380/2001.

Il tutto fatti salvi i diritti dei terzi.

Il titolo in sanatoria è altresì subordinato a quanto disposto dalla L.R. n. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico" e ss.mm., oltre alle ulteriori norme di settore qualora applicabili al caso in specie, con l'eventuale applicazione delle relative sanzioni.

_ La Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) è necessaria prevedendo l'esecuzione di nuove opere in ripristino/adeguamento.

_ Non essendo possibile in questa sede determinare la quantificazione delle oblazioni e dei diritti, si riportano le spese minime presunte e puramente indicative per la regolarizzazione degli immobili, tenuto conto delle oblazioni minime sopra indicate e delle spese tecniche che vengono quantificate forfettariamente, al netto degli accessori di legge, e considerate nella valorizzazione del bene unitamente alle spese minime per la regolarizzazione catastale. Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico-sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004, qualora applicabile al caso in specie.

Spese minime: € 7.000,00.

Si puntualizza che dalla quantificazione delle spese minime sopra indicate sono escluse le ulteriori sanzioni previste dalle norme di settore eventualmente applicabili al caso in specie, i costi inerenti le nuove opere, le rimozioni, rimesse in pristino, eventuali adeguamenti ed ulteriori adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia degli immobili, oltre ed a tutto quanto non determinabile in questa sede. Si precisa che tutti i costi, oltre alle spese minime sopra indicate, non precisamente computabili in questa sede, saranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Tutto quanto sopra illustrato è stato riportato a puro titolo indicativo, limitatamente a quanto è stato possibile accertare in questa sede, ed è stato valutato in via cautelativa congiuntamente al Geom. [REDACTED] Tecnico Istruttore SUE edilizia residenziale dell'Unione dei Comuni Terre e Fiumi, sulla base delle normative vigenti in materia alla data del 07/04/2026, fatte salve diverse e/o più aggiornate interpretazioni da parte degli uffici preposti.

Tutti gli adempimenti elencati ai punti che precedono saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

7.2 Inquadramento urbanistico

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Generale PUG
In forza della delibera:	di Consiglio Unione n. 9 del 30/03/2023, efficace dal 24/05/2023, e ss.mm.
Disciplina urbanistica e Vincoli:	<u>Map. 88</u> Bassa potenzialità archeologica, Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas (67%), Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli, Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po", Territorio rurale, U.P. delle risaie, Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1, Reticolo

	secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2, Zona di rispetto stradale (84%). <u>Map. 87</u> Bassa potenzialità archeologica, Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas (99%), Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli, Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po", Territorio rurale, U.P. delle risaie, Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1, Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2, Reticolo secondario di pianura - Alluvioni frequenti - H - P3 (38%), Zona di rispetto stradale (41%). <u>Map. 163</u> Bassa potenzialità archeologica, Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas, Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli, Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po", Territorio rurale, U.P. delle risaie, Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1, Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2, Zona di rispetto stradale (96%). <u>Mapp. 412, 413, 411, 429</u> Bassa potenzialità archeologica, Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas, Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli, Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po", Territorio rurale, U.P. delle risaie, Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1, Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2, Reticolo secondario di pianura - Alluvioni frequenti - H - P3.
Normativa e Scheda vincoli: Normativa:	Tav. B.1.1, Tav. B.1.2. Tav. C.1.1., Tav. C.1.1 (Titolo IV Disciplina urbanistica), Tav. B.1.1 (art. 8).
D.M. 1444/1968	Mapp. 411, 429 Zona E

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Inter-Comunale di Classificazione Acustica PCCA
In forza della delibera:	di Consiglio Unione n. 56 del 28/12/2023
Classificazione acustica:	Classe III
Normativa:	Norme di attuazione
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Altro:	Valgono le prescrizioni delle norme statali e regionali vigenti in materia, quelle del Regolamento locale d'igiene, della Disciplina del Piano Urbanistico Generale sopra richiamato e del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 18 del 02/05/2023, depositati agli atti dell'Unione Terre e Fiumi e loro successive modifiche e integrazioni. Si precisa che le percentuali riportate hanno carattere meramente indicativo.
Note:	I dati sopra riportati sono stati desunti dalle Schede di Destinazione Urbanistica del 12/04/2024 e 02/05/2024, successivamente aggiornate in data 12/03/2026, derivanti dalla Cartografia Interattiva del WebSIT - Sistema Informativo Territoriale dell'Unione dei Comuni Terre e Fiumi - Copparo e per i Mapp. 411, 429 dal rinnovato Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 3147 del 19/02/2026, prodotto nel Fascicolo Allegati - Aggiornato -.

Nota: Gli immobili sono da intendersi gravati da ogni vincolo indicato negli strumenti urbanistici, da ogni eventuale vincolo ex lege e di enti terzi, anche se non espressamente indicato in perizia. La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto, in riferimento alle attuali normative edilizie ed urbanistiche, comprese norme, regolamenti e vincoli di ogni ente preposto, nessuno escluso. L'aggiudicatario non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di qualunque natura gravante sugli immobili.

Descrizione: Abitazione con ripostigli e garage in corpi staccati, oltre a corti esclusive di cui al punto A

- La porzione di edificio di cui è parte l'abitazione in oggetto ha la struttura in muratura, esternamente intonacata e tinteggiata ed al p.t. rivestita in pietra naturale; il marciapiede perimetrale è in cemento; il tetto è a falde, con sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi e lattonerie in lamiera preverniciata. La bussola al p.t. ha la struttura in muratura, esternamente intonacata e tinteggiata, con zoccolo perimetrale in pietra naturale; la copertura è a falda con sovrastante manto in tegole marsigliesi e lattonerie in lamiera preverniciata.

- L'abitazione internamente ha le pareti in muratura, intonacate e tinteggiate come i soffitti e con presenza di controsoffitti, in parte rivestite in piastrelle di ceramica nella zona cottura della cucina e nel bagno; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica ed in monocottura come i battiscopa; la porta di ingresso è in legno con specchiature in vetro e telaio esterno in alluminio anodizzato e vetro; le porte interne sono in legno con specchiature in vetro ed in legno tamburato verniciate; le finestre sono corredate di telai in legno verniciato, avvolgibili in plastica, zanzariere e telai esterni in alluminio anodizzato e vetro; le soglie sono in marmo, i bancali sono prevalentemente in cemento; la scala è in graniglia di marmo con corrimano in legno. Il bagno finestrato è accessorizzato di vaso, bidet, piatto doccia, vi è la predisposizione per il lavabo e vi è un boiler elettrico per la produzione di acqua calda. Gli impianti sono eseguiti sottotraccia ed in parte sono esterni. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è autonomo, con caldaia murale alimentata a gas metano installata nella cucina, i radiatori sono in alluminio; nel soggiorno vi è una stufa a legna. Al momento dei sopralluoghi era in uso il solo impianto idrico. I contatori dell'acqua e del gas sono ubicati all'esterno, quello della luce è collocato nel soggiorno.

Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

- La corte antistante l'abitazione in parte è pavimentata in cemento e per la maggiore estensione è sistemata a verde, parzialmente recintata con basamento in cemento e sovrastante rete metallica e paletti.

- Il fabbricato accessorio in corpo staccato (Map. 163), dove sono ubicati i due ripostigli, ha la struttura in muratura al grezzo, internamente parzialmente intonacata; il solaio di copertura a falda è in legno e tavole di laterizio, internamente in parte intonacato, con sovrastante manto in coppi, privo di lattonerie; il pavimento è in tavole di laterizio; una delle aperture esterne ha un cancelletto in ferro e rete, l'altra è priva di infisso; il marciapiede perimetrale è in cemento. I ripostigli sono privi di impianti. Si trovano in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Si precisa che non vi è alcuna traccia evidente della preesistenza del terzo ripostiglio rappresentato in mappa e nelle planimetrie catastali, di fatto non presente in loco. L'area di sedime del ripostiglio mancante non è materialmente identificata ed è confusa con la circostante corte di altre ditte (Map. 87 parte).

- Il fabbricato accessorio in corpo staccato (Map. 87 parte e Map. 412), dove sono ubicati il ripostiglio ed il garage, ha la struttura in muratura in parte al grezzo ed in parte intonacata e tinteggiata; il solaio di copertura a falda è in legno e tavole nel ripostiglio ed in latero-cemento nel garage, il sovrastante manto di copertura è in coppi, le lattonerie sono in lamiera.

Il ripostiglio internamente ha le pareti in muratura intonacate e tinteggiate, il soffitto è tinteggiato; il pavimento è in cemento; la finestra è dotata di inferriata ed è priva di infisso; la porta è in lamiera; gli impianti idrico ed elettrico sono esterni. Si trova in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Il garage internamente ha le pareti intonacate, il soffitto è al grezzo; il pavimento è in cemento; il telaio della finestra è in metallo e plexiglass; la porta basculante è in lamiera; l'impianto elettrico è esterno. Si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

- Non sono state esibite, né si sono reperite, le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti ai sensi di legge.

- Le aree cortilive a verde, in stato di abbandono, sono in parte delimitate da paletti in cemento, in legno ed in ferro, sono prive di recinzioni ed in parte confuse con le aree scoperte limitrofe di altre proprietà.

Si rammenta che l'accesso agli immobili ed alle corti pignorate avviene da un'area cortiliva comune ad altre ditte. Detta area cortiliva non è oggetto di pignoramento e non risulta di proprietà del debitore per il relativo diritto di spettanza. L'accesso dalla via pubblica alla predetta corte appare avvenga attraverso parte della corte pignorata Map. 88 e verosimilmente su parte del Map. 83 di altra ditta. **Non è nota l'esistenza di atti costitutivi di servitù di passaggio sulle aree cortilive.**

L'abitazione è posta ai piani terra e primo, i ripostigli ed il garage sono posti al piano terra.

L'abitazione è così composta: al p.t., soggiorno, disimpegno, bagno finestrato, cucina, bussola di ingresso secondario e vano scala; al p.p. due vani letto matrimoniali; oltre a due ripostigli in corpo esterno, un ripostiglio ed un garage in altro corpo. Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 137,00.

Le destinazioni dei vani indicate sono quelle attualmente in uso.

Le corti hanno una superficie catastale complessiva di mq. 256,00.

L'area di sedime del ripostiglio demolito ha una superficie di circa mq. 5,00.

Impianti

Impianto elettrico

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. n. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo, caldaia murale alimentata a gas metano
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.
Abitazione	Sup. reale lorda	97,00
Ripostigli	Sup. reale lorda	10,00
Ripostiglio	Sup. reale lorda	10,00
Garage	Sup. reale lorda	20,00
		137,00

Accessori

Corte esclusiva antistante	Sviluppa una superficie catastale di circa mq. 61,00
Corti esclusive retrostanti	Sviluppano una superficie catastale complessiva di mq. 195,00
Area di sedime del ripostiglio demolito	Sviluppa una superficie di circa mq. 5,00

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

A seguito di tutto quanto descritto nei capitoli che precedono, si passa alla determinazione del valore delle unità immobiliari in oggetto, costituite da un'abitazione con ripostigli, garage e corti esclusive, pignorate per la piena proprietà, per le quali si ritiene economicamente conveniente ed opportuna l'alienazione in un solo lotto, trattandosi di un'abitazione con relative pertinenze.

Nella presente stima si considerano le spese minime occorrenti alla regolarizzazione catastale ed edilizia degli immobili, riportate al successivo punto 8.4, inoltre si tiene conto che l'immobile necessita di interventi di ripristino e di eventuali adeguamenti ai fini della conformità edilizia, come precisato nel relativo capitolo. Si puntualizza che le suddette spese e tutti gli ulteriori costi inerenti la regolarizzazione dei beni, come descritti nei relativi capitoli, non precisamente computabili in questa sede, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Si puntualizza che oltre alle suddette spese, tutti gli ulteriori costi inerenti le verifiche e tutti gli eventuali adempimenti ed adeguamenti, come descritti al capitolo 5. *Altre Informazioni per l'Acquirente - Avvertenze ulteriori*, oltre a tutto quanto non precisamente descritto e considerato in questa sede, sarà interamente a cura ed a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Ai fini della valutazione gli immobili si considerano liberi.

Si tiene conto che la porzione del Map. 163 pignorata, erroneamente rappresentata nella planimetria catastale da n. 3 ripostigli, di fatto è costituita da n. 2 due ripostigli; l'area a sedime del terzo ripostiglio mancante è di diritto dei beni pignorati.

Si tiene conto, inoltre, che l'accesso agli immobili ed alle corti pignorate avviene da un'area cortiliva comune ad altre ditte. Detta area cortiliva non è oggetto di pignoramento e non risulta di proprietà del debitore per il relativo diritto di spettanza. L'accesso dalla via pubblica alla predetta corte appare avvenga attraverso parte della corte pignorata Map. 88 e verosimilmente su parte del Map. 83 di altra ditta. Non è nota l'esistenza di atti costitutivi di servitù di passaggio sulle aree cortilive.

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione, della tipologia, delle caratteristiche e della consistenza dei beni nel loro complesso, oltre agli altri fattori determinanti ai fini della stima; assunte informazioni sull'andamento del mercato immobiliare per beni simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza; consultate le quotazioni medie per la rilevazione dei prezzi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, si procede alla stima a corpo.

Il valore di stima espresso a corpo è da intendersi comprensivo di ogni onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, anche se non esplicitati in perizia e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

8.2 Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, conoscenza personale.

8.3 Valutazione corpo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione con ripostigli e garage in corpi staccati, oltre a corti esclusive	€ 35.000,00	€ 35.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ - 5.250,00

Spese minime di regolarizzazione catastale ed edilizia:

€ - 8.700,00

Arrotondamento

€ - 50,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 21.000,00

Data generazione
24/04/2026

L'Esperto alla stima
Geometra Daniela Goldoni