



Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:



Contro:



N° Gen. Rep. 28/2026

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15.09.2026 ore 09:50**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr. Vincenzo CANTELLI**

Custode Giudiziario: Avv. Francesco RUVIOLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO U

Beni in loc. **GORO**
Comune di GORO, **Via Cesare Battisti**,

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



INDICE SINTETICO ELABORATO:

PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO		pag. 02
Scheda 1. IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO Di:		pag. 05
1.1 oggetto:	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE	pag. 05
1.2 indirizzo:	VIA CESAE BATTISTI, [REDACTED] - GORO (FE)	pag. 05
1.3 proprietà legittima:	[REDACTED]	pag. 05
1.4 data sopralluogo:	20.04.2026	pag. 05
2. INQUADRAMENTO CATASTALE:		pag. 06
2.1 estremi catastali identificativi:	F 10 MAPP. 225 sub 1 (A4)	pag. 06
2.2 parti comuni:	EX ART. 1117 CC	pag. 06
2.3 intestazione catastale:	[REDACTED] - 1/1 - SEPAZIONE BENI	pag. 06
2.4 confini catastali:		pag. 06
2.5 conformità catastale:	CONFORME	pag. 06
3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI:		pag. 08
3.1 informazioni sulla zona:	CENTRALE - NORMALE	pag. 08
3.2 informazioni sulle zone limitrofe:	RURALI	pag. 08
3.3 collegamenti pubblici e vie di connessione:	SCARSI	pag. 08
4. POSSESSO E DISPONIBILITA':		pag. 09
4.1 informazioni sulla detenzione / occupazione:	LIBERO ALLA VENDITA (IN USO A D.E.)	pag. 09
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		pag. 10
5.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	SERVITU' DI PASSAGGIO SU STRADELLO	pag. 10
5.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:	SI	pag. 10
5.2.A iscrizioni contro:	IPOTECA VOLONTARIA 2006	pag. 10
5.2.B trascrizioni contro:	N. 1 PIGNORGAMENTO	pag. 10
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		pag. 11
6.1 condominio:	NO	pag. 11
6.2 attestazione di prestazione energetica (A.P.E.):	NO	pag. 11
6.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:	NO	pag. 11
6.4 avvertenze ulteriori:	VARIE	pag. 11
7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:		pag. 12
7.1 cronistoria:	DAL 1991	pag. 12
7.2 continuità	SI DICHIARA CONFORMITA' TRASCRIZIONI	pag. 12
7.3 limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:	///	pag. 12
8. EDILIZIA - URBANISTICA:		pag. 13
8.1 richiesta accesso atti:	06.05.2026 - PG 3361	pag. 13
8.2 elenco titoli edilizi reperiti e pertinenti:	N.1 TITOLO EDILIZI CONCLUSO	pag. 13
8.3 stato legittimo:	ANTE 1967 - 1991	pag. 13
8.4 difformità oggettive emergenti tra stato legittimo e stato dei luoghi:	RISCONTRATE DIFFORMITA'	pag. 13
8.5 giudizio di conformità	NON CONFORME (€ 5.000)	pag. 14
8.6 limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:	OSSERVAZIONI	pag. 14
8.7 inquadramento urbanistico:	B2	pag. 15
9. DESCRIZIONE:		pag. 16
9.1 descrizione del contesto e involucro esterno immobile in cui è ricompresa l'u.i.	SUFFICIENTE	pag. 16
9.2 descrizione sommaria purovisibilista dell'u.i.u:	SCARSO	pag. 16
9.3 limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:	RACCOMANDAZIONI	pag. 18
10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:		pag. 19
10.1 metodologia adottata:	DPR 138/98	pag. 19
10.2 determinazione consistenza (mqe):	62,00	pag. 19
10.3 limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:	//	pag. 19
11. METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA:		pag. 20
11.1 metodologia adottata:	SINTETICA COMPARATIVA (MCA)	pag. 20
11.2 prezzo unitario assunto:	€ 400 / mqe.	pag. 20
12. STIMA DEL PREZZO COMPENDIO:		pag. 21
12.1 determinazione del prezzo pieno intero compendio	€ 24.800	pag. 21
12.2 stima adeguamenti / correzioni al prezzo determinato:		pag. 21
- adeguamento come da disposizioni del GE - riduzione del 15%	€ - 3.720	pag. 21
- spese per regolarizzazione edilizia e catastale:	€ - 5.000	
- spese per insoluti condominiali:	€ - 00	
12.3 prezzo netto dell'intero bene in piena proprietà (arrotondato)	€ 16.000	pag. 21
- offerta minima (75%):	€ 12.000	pag. 21



PREMESSA, CONDIZIONI DI VENDITA, LIMITI DELL' INCARICO E AVVERTENZE PER IL CANDIDATO PARTECIPANTE / AGGIUDICATARIO:

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

La vendita del presente bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato nella relazione che segue, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese, ovvero con tutte le pertinenze, servitù attive e passive, eventualmente esistenti, anche se non qui espressamente citate, così come indicate nei rogiti di provenienza.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La rappresentazione planimetrica è indicativa al fine di determinare con la giusta approssimazione la forma e la sagoma degli immobili; ogni onere per eventuali difformità sarà a completo carico dell'aggiudicatario.

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

Il presente rapporto di stima è infatti 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 successiva 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 degli stessi.

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 previsto in conferito d' incarico, **un** rilievo topografico del lotto / terreno e/o la verifica dei confini, delle distanze previste nelle norme codicistiche e del posizionamento rispetto agli altri edifici all'interno del lotto di terreno; pertanto facendo salvi i diritti civilistici di terzi e tutti gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza in parola, compresa la stipula di atti Notarili, servitù, rettifiche di confine ecc, che sono da considerarsi, in caso di ravvisata necessità, a totale carico dell'aggiudicatario stesso.

La stima è eseguita, per i fabbricati in genere, sulla base delle superfici commerciali predeterminate, a mezzo di opportuni rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo ed in seguito da correzioni delle stesse con coefficienti mercantili adottati per il caso in specie; e dalle superfici catastali per i terreni.

Inoltre il contenuto del presente elaborato **non comprende stratigrafie** di alcun tipo, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, vizi, manifesti e occulti ecc..

Il mandato **non prevede** altresì, l'accertamento della presenza di **rifiuti e/o elementi inquinati** e/o



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

Si precisa, pertanto, che **la vendita è effettuata a corpo e non a misura**. Il compendio viene alienato e quindi accettato dall'aggiudicatario nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia di evizione, molestie e pretese di alcun genere ed in particolari anche di eventuali conduttori o equipollenti che risultassero, anche in seguito, opponibili alla presente procedura, ovvero con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, per destinazione dei luoghi, quand'anche nascenti dalla presente vendita, e/o con carattere ultraventennale, eventualmente esistenti, anche se non espressamente citate, nonché quote condominiali relative, così come indicate nei rogiti di provenienza a cui si rimanda integralmente. 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.

La **descrizione dei luoghi** e delle caratteristiche costruttive, deve intendersi come puramente narrativa e non esaustiva, attesa la natura **purovisibilista** dell'attività dell'Esperto valutatore, ovvero sviluppata ordinariamente ed essenzialmente mediante, normalmente, un solo sopralluogo visivo con acquisizione di rilievo metrico e fotografico e descrizione dello stato apprezzabile dell'immobile in oggetto.

I **giudizi di conformità catastale e urbanistica** sono da riferirsi alla sola unità o immobile, oggetto di vendita, eventuali difformità non rilevate o non rilevabili di ordine "comune / condominiale" o "collettivo" con altre proprietà adiacenti o connesse, sono da considerarsi escluse così come la verifica al rispetto dei requisiti e parametri edilizi cogenti, (acustica, termica, ecc) il cui adeguamento rimane a carico dell'aggiudicatario; nonché specifiche verifiche del posizionamento dei fabbricati in riferimento anche agli eventuali limiti e perimetri delle zone urbanistiche. L'immobile in stima è pertanto da considerarsi come gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento urbanistico vigente. La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto. L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per eventuali vincoli di natura edilizia, urbanistica, ambientale, ecc. anche non espressamente citati in elaborato.

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

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

Nel presente rapporto **rimane esclusa**, poiché non prevista, la consulenza del **comparto statico** degli edifici venduti, con particolare riferimento agli eventi e di conseguenze latenti, del post sisma del maggio 2012; per



cui per tale **valutazione** si rinvia il partecipante / aspirante aggiudicatario ad una consulenza privatistica **preventiva** in merito, cui spetterà altresì l'onere dell'ottenimento / verifica di eventuale idoneità statica, che è da intendersi sempre come non presente.

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

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

Infatti, nonostante ci si adoperi di indicare in istanza di accesso atti, gli elementi di indagine, nel modo più accurato ed inequivocabile possibile, non sempre risulta possibile, per tali ricerche, offrire un'analisi completa, fin dall'origine del fabbricato, il che potrebbe portare alla rappresentazione di un giudizio "parziale" o su elementi effettivamente non del tutto legittimati fin 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 ottemperanza alle attuali condizioni e requisiti cogenti / igienico sanitari, oggi appunto differenti e quindi non più 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, idoneità statiche, nonché degli Attestati di Prestazione Energetica, ecc.. e tutto quanto non meglio precisato e quantificato specificatamente nei singoli paragrafi, ma non anche dei costi effettivi da sostenere per gli oneri necessari, relativi ai lavori per le opere fisiche di adeguamento.

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 pertanto complessivo e a corpo.

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



- la planimetria catastale in atti, **risulta** regolarmente allibrata;
- ⇒ dal confronto con lo stato dei luoghi, **non si rilevano** particolari difformità da segnalare se non lievi discostamenti foronometrici e di alcuni spessori murari;

↪ Per quanto sopra **SI dichiara la conformità** catastale, pertanto attestata in relazione al fatto che le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe e quindi sulla rendita catastale definitiva, così come definito dalla 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.

↪ **Note:**

- risultano rimossi in quanto ammalorati i primi 3 gradini di raccordo tra vano scala ed il locale del piano terra;
- nella scheda catastale e nel quadro dimostrativo distribuzione subalterni, viene riportato erroneamente l'indicazione del mappale 255 in luogo dell'effettivo corretto 225;
- la discrepanza grafica di mappa non inficia il presente negozio giuridico;
- Il presente giudizio vale limitatamente all'unità immobiliare in oggetto, in quanto non possibile ispezionare ulteriormente, l'intero complesso immobiliare, oltre che le relative parti e pertinenze comuni, in cui è ricompresa;
- Rimane escluso dal presente giudizio, la verifica ed il tracciamento dei confini.
- 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.
- Dalla consultazione degli atti cartacei, dall'impianto, si desume che l'attuale foglio 10 del Comune di Goro deriva dalla variazione soppressione del foglio 68 del Comune censuario di Mesola.

Pertanto, fatta salva diversa e migliore interpretazione da parte degli uffici deputati, l'effettivo successivo eventuale aggiornamento catastale o riconfinamento, se ed in quanto necessari, resteranno 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.



3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI :

3.1 informazioni sulla zona:

Tipologia :	centrale al paese di Goro a ridosso della chiesa e del teatro;
quartiere :	urbanizzazione degli anni '50
area urbanistica :	residenziale – attività di vicinato
caratteristiche:	normale
parcheggi:	presenti in pubblici e a pagamento
traffico:	locale
urbanizzazione primaria e secondaria:	presente
infrastrutture nelle vicinanze:	scuole, uffici pubblici vari.

3.2 informazioni sulle zone limitrofe:

Tipologia :	rurali
Importanti centri limitrofi:	Comacchio 35 km, Codigoro 23 km, Mesola km 13;
attrazioni storiche / paesaggistiche:	Bosco Mesola, Castello di Mesola, Pomposa, Comacchio.

3.3 collegamenti pubblici e vie di connessione:

Mezzi pubblici:	Scarsi
Strade di collegamento:	SS 309 (Romea) nelle vicinanze



4. POSSESSO E DISPONIBILITA' :

4.1 informazioni sulla detenzione / occupazione:

Durante il sopralluogo del **20 aprile 2026**, in cui è stato possibile acquisire il rilievo metrico e fotografico era presente:

- proprietaria e Debitrice Esecutata, ivi residenti;

L unità immobiliare in oggetto risulta pertanto:

- Libera da persone, ma non da cose; sono infatti presenti alcuni vecchi arredi, in particolare nella zona notte del p.1;

➔ Dalle indagini svolte e dalla richiesta di accesso agli atti presso, l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 21.04.2026, **non** sono stati rintracciati eventuali contratti di locazione in essere, opponibili alla procedura, in capo alla proprietà stessa come dante causa, per l'immobile in oggetto.

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



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria) in data **09.04.2026**, a tutti i repertori aggiornati allo stesso **08.04.2026** in capo alla proprietà (esecutata) 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:

5.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- **servitù di passaggio** su stradello (oggi mappale 913) costituito con atto Notaio Tinebra del 12.05.1958 di rep. 7669 / 1224, trascritto al reg. part. 2985 / 1958 e altra pregressa servitù di passaggio analoga, in esso richiamata;

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

- 5.2.A iscrizioni contro:

- **Ipoteca VOLONTARIA attiva** per atto notarile pubblico,

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] per l'intera proprietà,

derivante da atto notarile pubblico del Notaio Donati dr. Roberto del 07.12.2006 di rep. 61807 / 10394;

iscritta a Ferrara in data 18.12.2006 ai reg. gen. 34359 e **part. 7101**

per l'intero **su** abitazione di cui al fg. 10, mapp. 225 sub 1 (A4) del NCEU del Comune di Goro.

importo ipoteca: **€. 60.000,00.**

importo capitale: **€. 40.000,00.**

Durata: **15 anni**

-5.2.B trascrizioni contro:

- **verbale di pignoramento immobiliare,**

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] per l'intera proprietà,

derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 02.02.2026 di rep. 250;

trascritto a Ferrara in data 26.02.2026 ai reg. gen. 3404 e **part. 2587**

per l'intero **su** abitazione di cui al fg. 10, mapp. 225 sub 1 (A4) del NCEU del Comune di Goro.



6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6.1 condominio:

L'unità immobiliare in oggetto, sebbene ricompresa in porzione di fabbricato libero da terra a cielo, con autonomo ed indipendente accesso, risulta tuttavia inserita in contesto estraneo e al di fuori di una vera e propria gestione condominiale, tale 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 del compendio in linea, quali almeno: tetto, facciate e strutture portanti. Non è stato riferito di spese correnti di gestione ordinaria e d'imminente necessità straordinaria.

6.2 attestazione di prestazione energetica (A.P.E.):

non presente / non rilevato

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

non presente / non rilevato

6.4 avvertenze ulteriori:

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

- Si dà atto che l'u.i.u in oggetto ha accesso diretto da stradello di cui al mappale 913;
- Si dà atto che lo stradello privato ad uso pubblico circostante è composto dai mappali 913+3210+2278, di terzi;
- Si dà atto che le uscite di sicurezza del confinante teatro pubblico si affacciano con immissione diretta su detto stradello e a ridosso dell'abitazione in parola, con tutte le obbligazioni e incombeni relativi;
- Sono presenti due aperture tipo luci, per l'aero-illuminazione naturale del vano scala e del bagno del p.1, non regolamentate, che prospettano verso proprietà di terzi;
- Nel locale definito ripostiglio del p.t., sono presenti vasche biologiche, per le quali non si conoscono eventuali servitù a favore di altre unità immobiliari estranee alla presente procedura;

Pertanto ogni eventuale adeguamento o incombenza 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.



7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile finora descritto, risulta all'attualità, in piena proprietà, per giusti e legittimi titoli, in capo a:

libera da vincoli matrimoniali, almeno all'epoca dell'atto di provenienza del 2006.

7.1 cronistoria :

Dal 07.12.2006 ad OGGI:

a pervenuto in forza di atto di **compravendita** del Notaio Donati dr. Roberto, del 07.12.2006 di rep. 61806, racc. 10393;
registrato a Ferrara il 15.12.2006 al n. 8479;
trascritto a Ferrara il 18.12.2006 ai reg. gen. 34358 e **part. 21451**
da potere di per $\frac{1}{2}$ di usufrutto ciascuno unitamente a
per $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà ciascuno;

Dal 26.04.1991 al 07.12.2006:

a per $\frac{1}{2}$ di usufrutto ciascuno e
per $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà ciascuno,
pervenuto in forza di atto di **compravendita** del Notaio Cacchi dr. Sergio, del 26.04.1991 di rep. 23943, racc. 6052;
registrato a Ferrara il 15.05.1991 al n. 2127;
trascritto a Ferrara il 14.05.1991 ai reg. gen. 7783 e **part. 5504**
da potere di per $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno;

7.2 continuità:

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

7.3 limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

nulla da osservare.



8. URBANISTICA:

8.1 richiesta accesso atti:

istanza proposta dal sottoscritto, protocollata dal Comune di Goro, in data 06.05.2026 con il protocollo n. 3361/2026.

8.2 elenco titoli edilizi reperiti e pertinenti:

1)- Concessione Edilizia in Sanatoria ex art. 13 L. 47/1985

- **prot. 3847** rilasciata il 21.01.1992;
- a [REDACTED];
- istanza apertura del 25.11.1991 di prot. 7710;
- per lavori di ampliamento, riatto, varianti interne ed esterne in parte già eseguiti senza titolo ed in parte ancora da eseguire;
- fabbricato in Goro, via Cesare Battisti;
- al foglio 10, mappale 225;

1A)- Certificato di conformità e agibilità ex L.R. n. 31 del 25.11.2002:

- **prot. 8134** rilasciato il 08.03.2006;
- a [REDACTED];
- istanza apertura del 28.11.2005 di prot. 8134;
- per lavori di ampliamento, riatto, varianti interne ed esterne in parte già eseguiti senza titolo ed in parte ancora da eseguire di cui a C.E in sanatoria di prot. 3847/1992;
- fabbricato in Goro, via Cesare Battisti;
- al foglio 10, mappale 225;

Istruttoria pratica, definita conclusa;

→ fatta salva diversa e migliore ricerca, non qui evidentemente ulteriormente espletabile;

8.3 stato legittimo dell'immobile in parola, oggetto di vendita:

- | | |
|--|-------------------------|
| - edificazione: | ante 01.09.1967; |
| - scheda planimetria catastale di primo impianto: | 02.12.1939; |
| - tavola grafica disponibile, allegata all'ultimo titoli edilizio: | nov.1991 |

8.4 difformità oggettive emergenti tra stato legittimo e stato dei luoghi (data sopralluogo: 20.04.2026):

dall'attento esame dell'unica documentazione tecnica su indicata, messa a confronto con lo stato effettivo dei luoghi, così come legittimato pertanto dalle tavole grafiche allegata alla concessione edilizia in sanatoria del 1991/92, non si riscontrano particolari difformità edilizie, eccetto:

al P.T.:

- il primo vano d'ingresso, adibito a cucina risulta nella realtà di una profondità di mt. 4,80 circa, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica di mt. 3,50 circa;
- lieve diversa disposizione dei tramezzi interni con realizzazione nella realtà di spallette per porte per disimpegno sottoscala;
- di fatto non è presente una finestra lato ovest nel ripostiglio retrostante (dove vi è stato collocato la caldaia murale);
- diverse dimensioni della foronomia prospettica di porta d'ingresso e finestra;

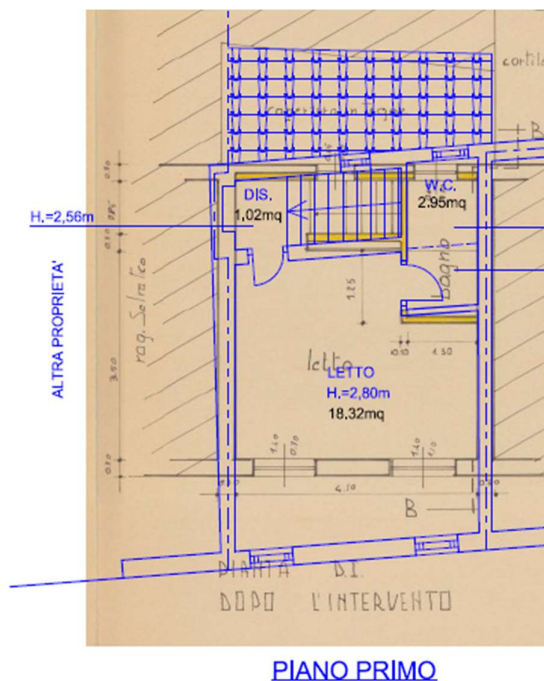
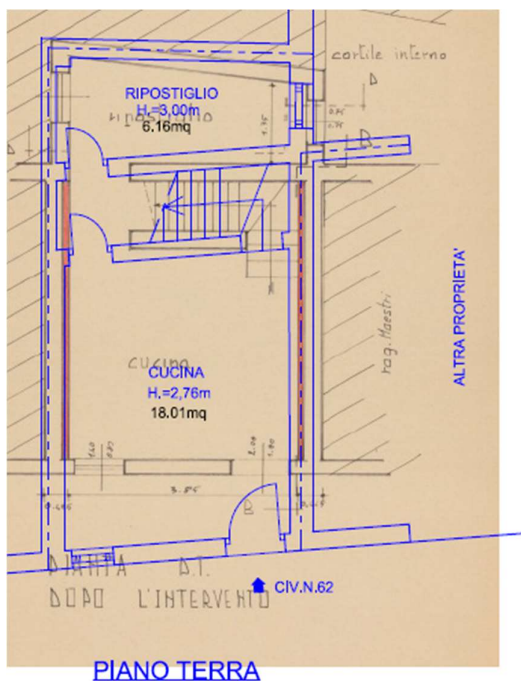


- sono stati rimossi i 3 gradini per l'accesso al vano scala dalla zona cucina (in quanto ammalorati e da rifare);

al P.1.:

- analogamente al piano inferiore anche il vano del piano primo, adibito a camera da letto, risulta nella realtà di una profondità di mt. 4,80 circa, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica di mt. 3,50 circa;
- lieve diversa disposizione dei tramezzi interni nella realizzazione del locale antibagno; di fatto lievemente traslate;
- diverse dimensioni della foronomia prospettica delle due finestre;

cfr allo schema di sovrapposto tra rilevato (linea blu) e tavola grafica allegata al titolo di Condono:



8.5 giudizio di conformità:



Allo stato attuale pertanto, NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA;

Regolarizzabile mediante:

Accertamento di conformità (SCIA in sanatoria) ex art. 17 L.R. 23/2004 e s.m.i.

COSTO per sanatoria quantificato a scopo narrativo e non esaustivo, a corpo, pari a verosimilmente **€. 5.000.**

Tale somma verrà debitamente decurtata dal prezzo a base d'asta, poiché resterà in capo all'aggiudicatario con ogni onere relativo

8.6 Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

- si osserva che, la sagoma della u.i.u., di fatto non corrisponde con quanto riportato nella tavola grafica di sanatoria (e non se ne comprende il senso), mentre sia la planimetria castale del 1939, sia del 2005, quest'ultima realizzata in occasione dell'ottenimento dell'abitabilità per la successiva compravendita ultima del 2006, abbiano una corrispondenza di sagoma più plausibile. Atteso altresì il fatto che comunque, il



profilo del prospetto anteriore risulta allineato a tutti quelli adiacenti, verosimilmente fin dalla originaria costruzione (ante 1939).

- si fa notare che le superfici reali dei vani è quindi maggiore, conseguentemente non sono rispettati i rapporti minimi aeroilluminanti (1/8 della superficie) ex D.M. Sanità del 05.07.1975 s.m.i..

- col medesimo dispositivo suddetto, al contempo potranno essere sanate pertanto eventuali ulteriori irregolarità, non riscontrate o non riscontrabili, al di fuori dei limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19bis della citata Legge Regionale n. 23/2004 s.m.i. di riferimento, o anche mediante eventuale pristino dei luoghi, al fine di ottenere così la piena conformità edilizia.

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

- 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.

- 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**.

8.7 inquadramento urbanistico:

Dalla consultazione delle mappe di piano Comunali, si rileva che l'immobile di che trattasi è ricompreso nei seguenti ambiti urbanistici con i relativi parametri:

Zona "B2" – residenziale di consolidamento e di tutela dell'impianto morfologico (art. 33 NTA)

Si faccia comune riferimento alla più estesa documentazione reperibile sul sito del Comune, e per la consultazione delle relative norme tecniche attuative e dei vincoli di zona.

Note:

Non è possibile esprimere giudizio in tale merito in quanto, trattandosi di complesso di vecchissima edificazione.



9. DESCRIZIONE:

N.B. valutazione dello “stato / condizioni”: esprime le condizioni medie di conservazione, il grado di manutenzione e la funzionalità del bene, impianto o accessorio in descrizione con valori sintetici variabili:

- tra **0 e 10**, ovvero da **pessimo a ottimo**;
- **ND** = non rilevato / non rilevabile / non definibile / non valutabile;

9.1 descrizione del contesto e involucro esterno dell'immobile in cui è inserita l'unità immobiliare in vendita:

tipo immobile:	accostato in linea
epoca edificazione:	vecchissima edificazione - anni '40
nord – sud	nord – sud
affaccio:	su stradello privato a uso pubblico a fondo chiuso
tipo accesso:	autonomo e indipendente
accesso:	direttamente da stradello
delimitazione confini:	fisicamente delimitati e materializzati sul posto
numero piani:	2 fuori terra
coperto / tetto:	a falde inclinate
corte e aree scoperte:	NO
parti e utilità comuni:	come da art. 1117 cc
cantina:	NO
autorimessa:	NO
ultima manutenzione / ristrutturazione:	verosimilmente 1990
manutenzione e lavori / riparazioni necessari:	ricostruzione di gradini, da cucina a vano scala interno
urgenza di manutenzioni / lavori:	immediati per accedere al piano superiore
data sopralluogo:	20.04.2026

GIUDIZIO COMPLESSIVO 6

9.2 sommaria descrizione purovisibilista del compendio immobiliare staggito, oggetto di vendita nella presente procedura esecutiva:

- ABITAZIONE (foglio 10, mapp. 225 sub 1):	
indirizzo:	via Cesare Battisti, ■■■
piano:	Terra e primo
esposizione:	Nord / Sud
prospicienza prevalente:	stradello privato a uso pubblico gravato da servitù anche per altri
accesso:	autonomo ed indipendente da stradello uso pubblico
disposizione P.T:	ingresso direttamente su cucina, sottoscala e vano ripostiglio
Disposizione P.1:	una camera da letto e un bagno (finestrato)
accessori:	non presenti
balconi / terrazzi:	non presenti



superficie utile calpestabile:	mq. 46 circa
altezza interna:	>mt 2,70
- FINITURE INTERNE:	
tipo:	civile, economiche
epoca costruzione o ultima ristrutturazione:	verosimilmente 1990 circa
stato / condizioni generali:	5
pavimenti:	ceramica chiara, forma regolare, posa semplice
epoca:	verosimilmente 1990 circa
stato / condizioni generali:	6
rivestimento cucina:	non presente
epoca:	//
stato / condizioni generali:	//
rivestimento bagno/i:	ceramica chiara, forma regolare, posa semplice
epoca:	verosimilmente 1990 circa
stato / condizioni generali:	5,5

- INFISSI:	
tipo porta ingresso:	doppia anta battente
Materiale:	alluminio e vetro con analoga controporta esterna
epoca:	vetusta
stato / condizioni:	5
tipo infissi esterni (finestre):	a doppia o singola anta battente
materiale infissi esterni:	parte in legno e parte in alluminio anodizzato
tipo oscuranti:	parte scuri in legno massello ad anta battente
epoca:	vetusti
stato / condizioni generali:	5
tipo infissi interni (porte):	ad anta battente
materiale infissi interni:	legno tamburato color noce scuro
epoca:	verosimilmente 1990 circa
stato / condizioni generali:	5

- IMPIANTI TECNOLOGICI:	
impianto riscaldamento:	non presente
tipo caldaia:	//
collocazione:	//
alimentazione:	//
distribuzione:	//
radiatori:	//
produzione di ACS:	scaldabagno elettrico ad accumulo di 80 lt
epoca:	recente
funzionalità / efficienza:	ND
stato / condizioni generali:	7
impianto elettrico:	
tipo:	parte sottotraccia e parte esterno



tensione:	220v
quadro elettrico di comando / sicurezza:	ND
epoca:	ND
funzionalità / efficienza:	non verificata - da collaudare
proprio autonomo misuratore di consumo:	SI
stato / condizioni generali:	5

<u>impianto GAS:</u>	
tipo:	parte sottotraccia e parte esterno
combustibile:	metano
saracinesche di comando / sicurezza:	ND
epoca:	vetusto
funzionalità / efficienza:	non verificata - da collaudare
proprio autonomo misuratore di consumo:	SI
stato / condizioni generali:	5

<u>impianto idrico:</u>	
tipo:	parte sottotraccia e parte esterno
allaccio:	rete acquedotto pubblico
epoca:	vetusto
funzionalità / efficienza:	non verificata - da collaudare
proprio autonomo misuratore di consumo:	ND
stato / condizioni generali:	5
- GIUDIZIO COMPLESSIVO	5

9.3 Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

➔ Al momento del sopralluogo **non è stato possibile testare** e provare attentamente tutti gli impianti;

➔ Gli impianti tecnologici verranno **valutati come non conformi** alle norme di sicurezza di cui alla L.46/1990 e s.m.i., salvo diversa indicazione specifica, in quanto laddove anche presenti i relativi certificati di conformità, per essi non è possibile escludere eventuali manomissioni o interventi manutentivi successivi, effettuati da maestranze o personale non qualificato;

➔ **Si raccomanda** preventivamente, pertanto, comunque un **collaudo di verifica** e messa a punto o adeguamento degli impianti stessi da effettuarsi a cura e spese dell'aggiudicatario, poiché di tali oneri se ne terrà comunque conto in sede di definizione del prezzo da porre a base d'asta.



10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:

10.1 metodologia adottata:

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 mercantile riduttivo in percentuale per le diverse destinazioni, ovvero che non abbiano una propria identificazione catastale (cfr al DPR 138/98).

Il calcolo della **consistenza metrica commerciale equivalente** degli immobili oggetto di vendita nella presente procedura, è stata determinata pertanto 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 eventuali accessori afferenti diretti e indiretti, quindi in riferimento all'accatastamento, e alla relativa categoria catastale in atti.

N.B.: Si precisa che, laddove presente l'autorimessa (C6), la relativa superficie complessiva, verrà ridotta adottando il coefficiente mercantile convenzionalmente assunto, al 60%; poiché anche se autonomamente censito, essa è da considerarsi autorimessa pertinenziale dell'abitazione, salvo diversa indicazione.

10.2 determinazione consistenza (mqe):

<u>OGGETTO</u>	<u>PIANO</u>	<u>MAPP / SUB</u>	<u>MQ.</u>	<u>X</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUP. EQ.</u>
Appartamento	T/1	225 / 1	62,00	x	1,00	62,00
<u>s.e. & o.</u>				Mq. TOT.*		62,00

*superficie commerciale

10.3 Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

- nulla;



11. METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA:

11.1 metodologia adottata:

Per la determinazione del prezzo a base d'asta, si è tenuto conto 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 (in modo solo visibile), gli eventuali oneri e onorari per sanatorie edilizie e/o il ripristino dei luoghi / demolizioni, oltreché conteggiati di tutti i gravami.

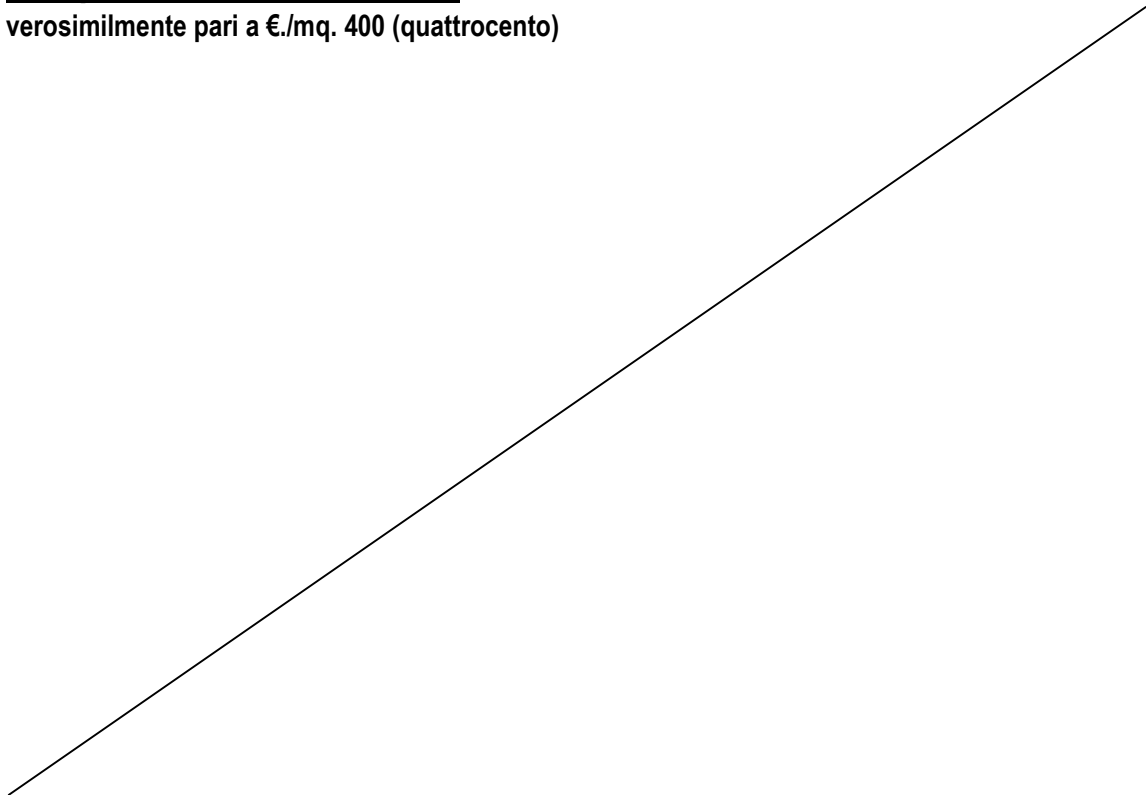
Adottato il metodo sintetico-comparativo di stima (Market Comparison Approach), conseguentemente il prezzo unitario da applicare, è stato ricavato sulla scorta delle informazioni assunte presso seri colleghi ed operatori immobiliari e per comparazione con immobili simili a quelli in esame compravenduti in zona, incrociato o mediati con i dati desunti dall' OMI (osservatorio mercato immobiliare) della Agenzia Entrate e/o del Borsino Immobiliare, nonché Piattaforma professionale "comparabilitalia.it"; opportunamente corretti per il caso in specie, con riferimento a U.I.U della medesima categoria catastale.

Dopo quanto esposto, si è seguito a determinare ed assumere un prezzo economico unitario equo e prudente al mq., da moltiplicare per la superficie commerciale equivalente dell'U.I.U. componenti il compendio oggetto di vendita nella presente procedura (al lordo delle murature), precedentemente ricavata.

N.B.: Si precisa che in detto prezzo è ricompresa l'incidenza delle parti comuni ex art. 1117 e segg. C.C., nonché delle incidenze negative delle eventuali incertezze sugli elementi indeterminabili.

11.2 prezzo unitario assunto:

verosimilmente pari a €/mq. 400 (quattrocento)



12. STIMA DEL PREZZO COMPENDIO :

12.1 determinazione prezzo pieno 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 €. 24.800,00.

(mq. 62,00 x €/mq. 400 = €. 24.800,00)

12.2 stima e adeguamenti / correzioni al prezzo determinato:

→ adeguamento come da disposizioni del G.E.:

Riduzione del 15% del prezzo per immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi ed elementi occulti non rilevati o non rilevabili, pari a €.- 3.720,00.

(€. 24.800,00 x 0,15 = €. 3.720,00)

→ 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 €.- 5.000,00.

12.3 prezzo netto dell'intero bene in piena proprietà (arrotondato):

Prezzo a corpo arrotondato, in riferimento alla quota dell'intero compendio immobiliare, **pari a 1/1** di piena proprietà, al netto delle decurtazioni di cui sopra, **LIBERO**, al decreto di trasferimento, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale e adeguamenti tutti a totale carico dell'aggiudicatario, al lordo del costo del collaudo degli impianti tecnologici ai sensi della L.46/90 e s.m.i., qualora necessari e dell'Attestazione di prestazione energetica, nulla escluso, come da condizioni di vendita in premessa esposte. €. 16.000,00.

(€. 24.800 – 3.720 – 5.000 = €. 16.080,00)

→ offerta minima relativa:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a €. 12.000,00.

(€. 16.000 x 0,75 = €. 12.000,00)

Ad evasione d'incarico
Ferrara, lì 24 luglio 2026

L'Esperto
Geom. Enzo Poli Cappelli

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

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



SCHEMA PLANIMETRICO DIMOSTRATIVO
DISTRIBUZIONE SUBALTERNI

LEGENDA:

CIVILE ABITAZIONE
Fg.10 Mapp.225 Sub.1

STRADELLO AD USO PUBBLICO DI ACCESSO
(segue numerazione di via C. Battisti)
Fg.10 Mapp.913

NON CORRISPONDENZA TRA MAPPA E REALE:
LE DIMENSIONI IN MAPPA SONO
MAGGIORI CHE NELLA REALTA'



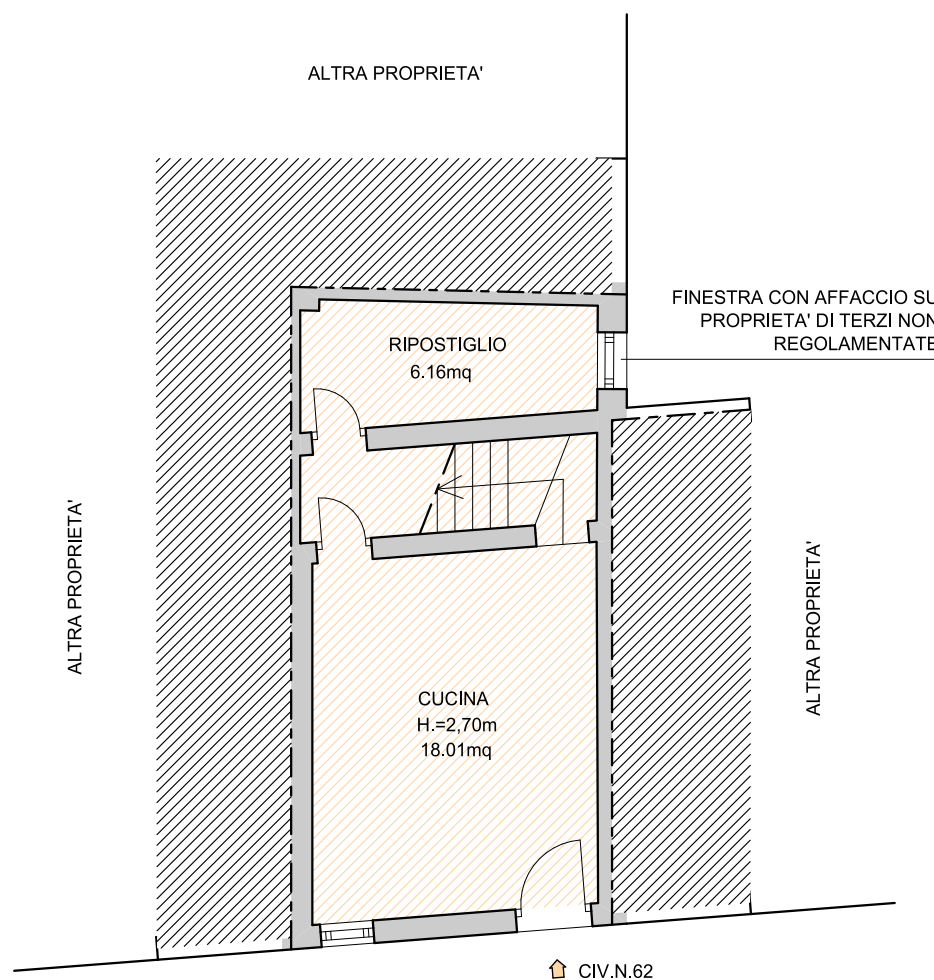
PIANO TERRA

PIANO PRIMO

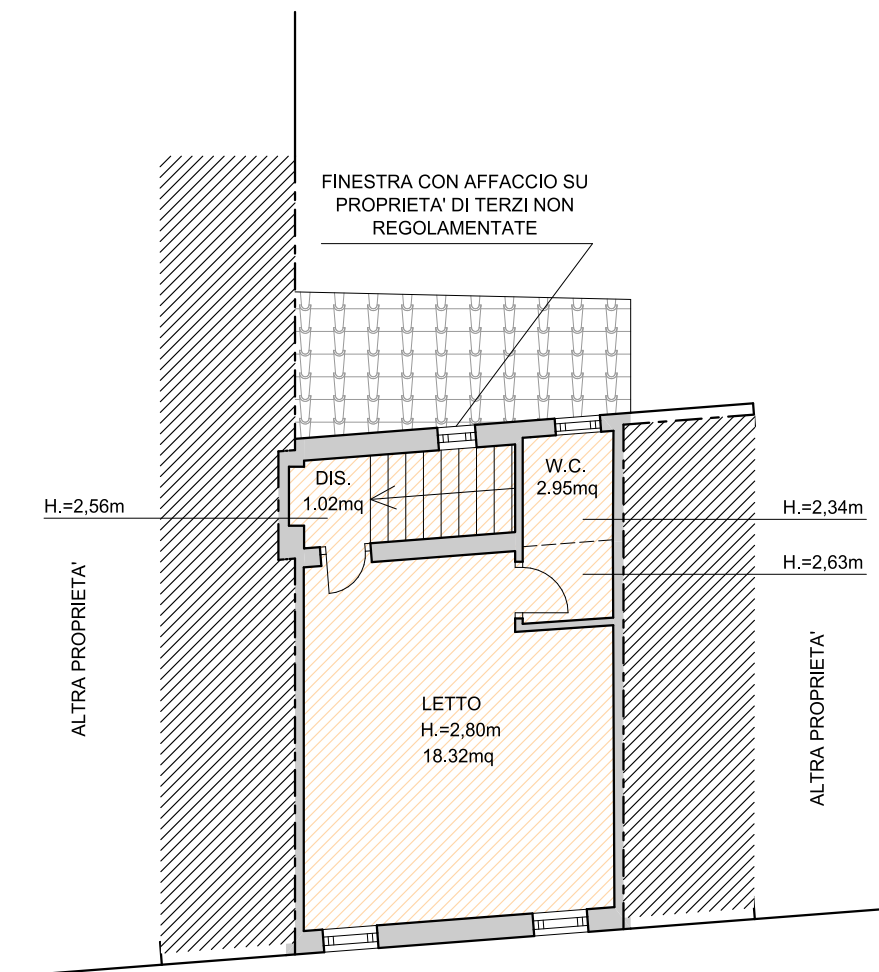
SCHEMA STATO ATTUALE DEI LUOGHI

RILEVATO IL 20/04/2026

scala 1:100



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

COMPARATIVO TRA STATO DEI LUOGHI E SCHEDA CATASTALE

RILEVATO IL 20/04/2026

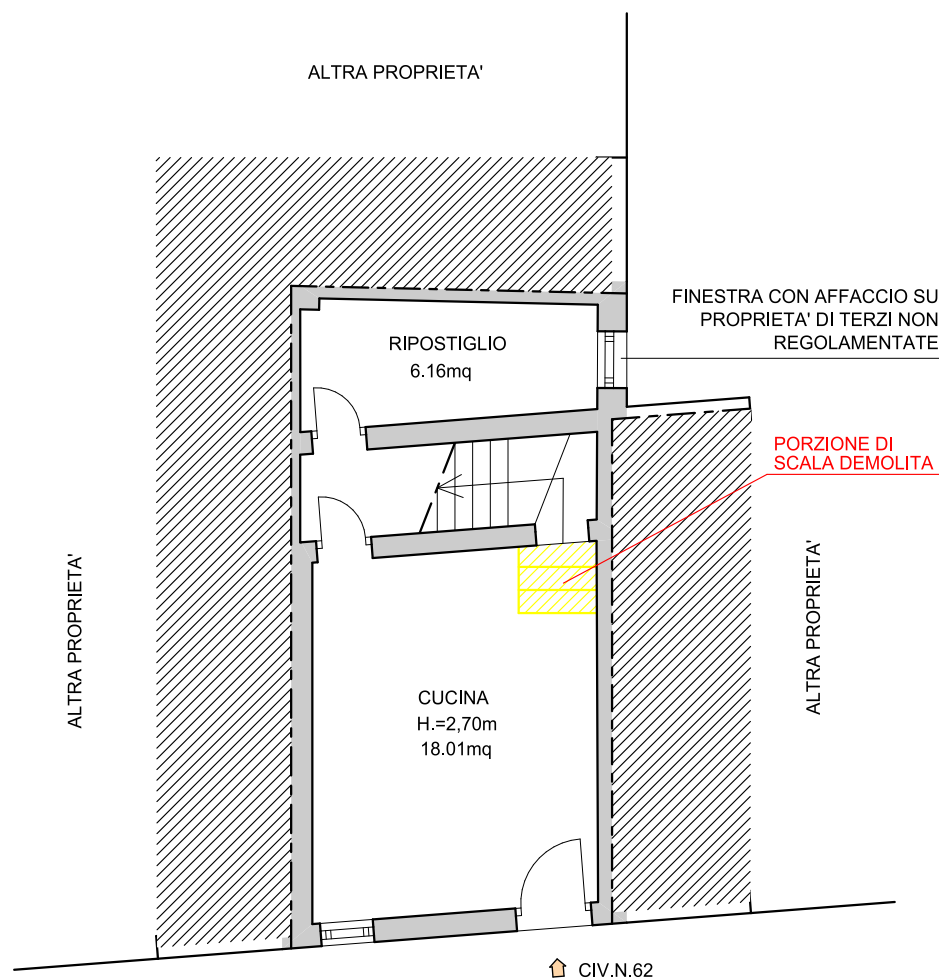
scala 1:100



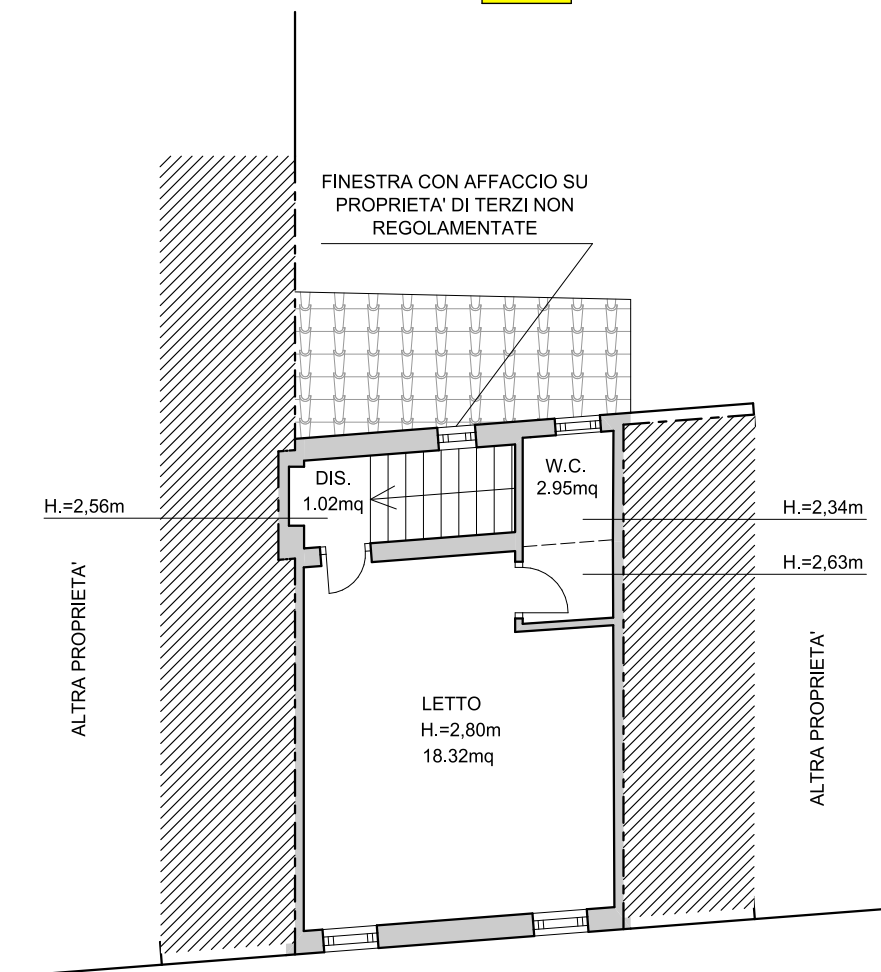
COSTRUZIONI / DIVERSE REALIZZAZIONI



DEMOLIZIONI / MANCATE REALIZZAZIONI



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

COMPARATIVO TRA STATO DEI LUOGHI E TITOLI EDILIZI

RILEVATO IL 20/04/2026

scala 1:100



COSTRUZIONI / DIVERSE REALIZZAZIONI



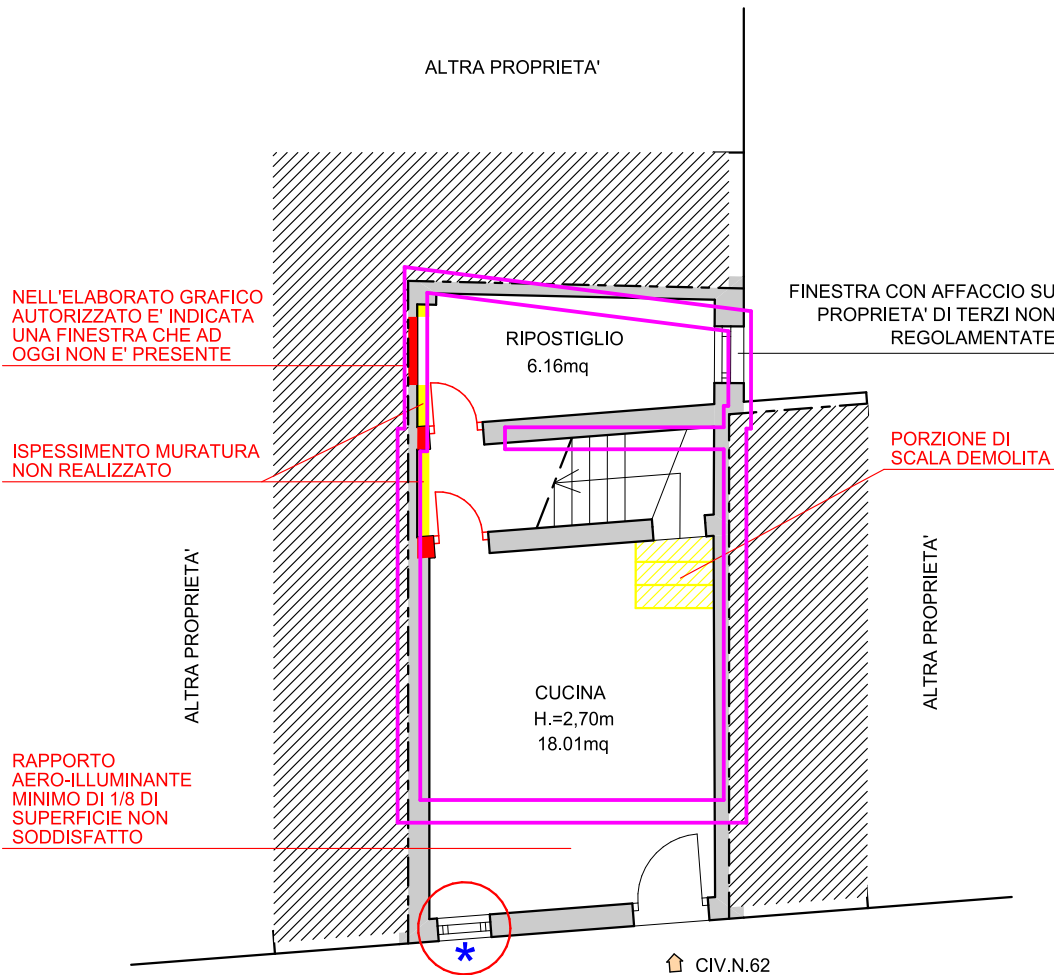
DEMOLIZIONI / MANCATE REALIZZAZIONI



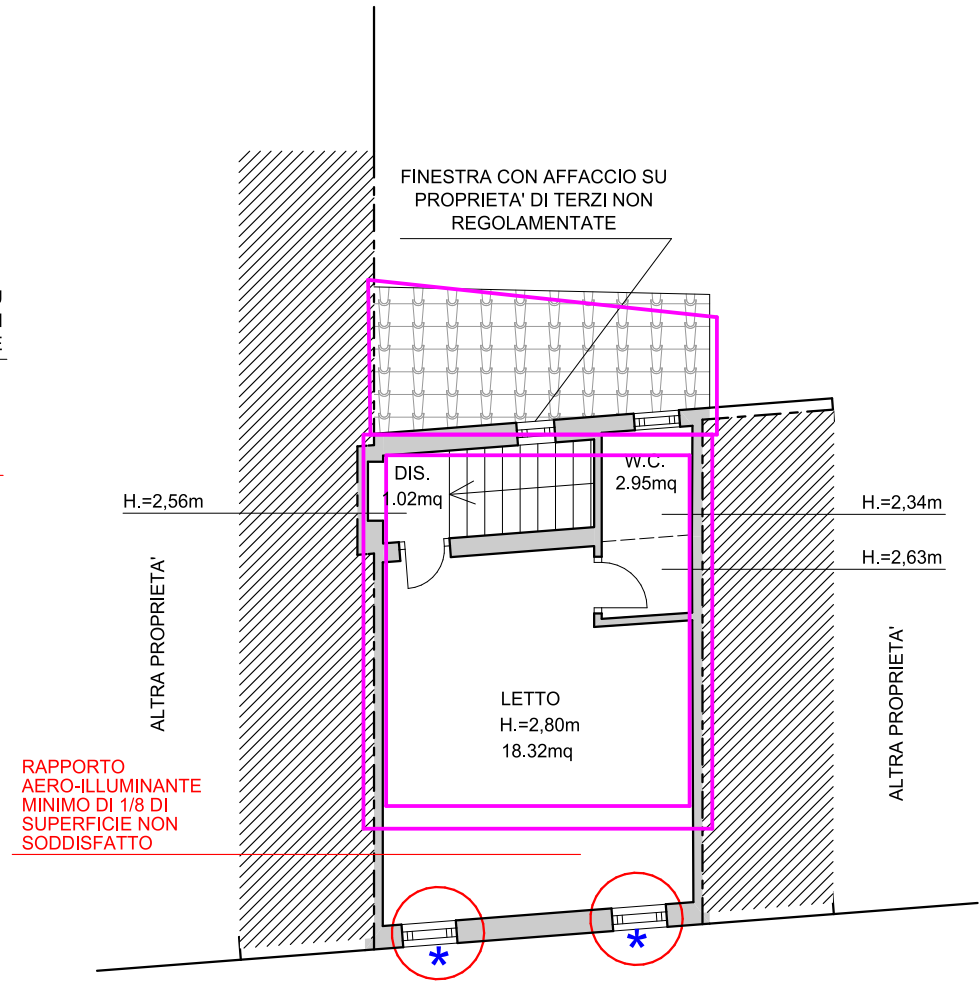
FOROMETRIA DIFFORME E DI FATTO
REALIZZATA IN MINOR MISURA



SAGOMA UNITA' IMMOBILIARE
DA TITOLO EDILIZIO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO