
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PURPLE SPV S.R.L.**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. 20/2025
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-11-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA COCCA**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Miriam Cavicchi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

**Fabbricato residenziale con con corpo
accessorio e magazzino agricolo**

[REDACTED]
Località Pontelangorino - Codigoro (FE)
Via Centro [REDACTED]

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

Codice fiscale: PVRLCU68E03D548Q

Partita IVA: 01300050380

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

Telefono/fax: 0532 501469

Email: info@studiopevere.com

Pec: luca.pevere@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

Bene: fabbricato residenziale con corpo accessorio e magazzino agricolo, in località Pontelangorino, Comune di Codigoro (FE) via Centro [REDACTED]

Lotto: UNICO

Immobili:

Catasto dei Fabbricati comune di Codigoro (FE)

<u>ABITAZIONE</u>	foglio 56	particella 620	sub 1
<u>MAGAZZINO</u>	foglio 56	particella 620	sub.2
<u>GARAGE</u>	foglio 56	particella 620	sub.3
<u>MAGAZZINO AGRICOLO</u>	foglio 56	particella 619	sub. 1

Intestato a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Proprietà' 1/3
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Proprietà 1/3
- [REDACTED] nata a [REDACTED], C.F. Proprietà 1/3

2. STATO DI POSSESSO

Occupato da proprietario

3. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO

4. COMPROPRIETARI: SI

5. MISURE PENALI: NO

6. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI: NO

7. PREZZO

Prezzo STIMATO per la quota 1/1 :	€ 110.850,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita	€ - 16.627,50
Spese di regolarizzazione	€ -6.000,00
PREZZO BASE D'ASTA QUOTA 1/1 (arrotondato)	€ 88.000,00

Offerta minima:

pari al 75% della suddetta base d'asta € 66.000,00

PREZZO BASE D'ASTA QUOTA 2/3 di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]	€	[REDACTED]
[REDACTED]	€	[REDACTED]



**Fabbricato residenziale garage e magazzino
in località Pontelangorino, Comune di Codigoro (FE)
via Centro [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? **NO**

PREMESSA e LIMITI AL RAPPORTO DI STIMA:

Il presente rapporto di stima è fondato sull'analisi dei dati reperiti in atti e presso gli archivi dei pubblici uffici. Conseguentemente l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi reperiti e forniti, messi a disposizione del perito e alla loro interpretazione.

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

La rappresentazione planimetriche, se presente, è da intendersi soltanto ad ausilio di una migliore comprensione della conformazione dell'immobile ed il contesto in cui è collocato. Non devono essere considerate come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

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

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

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

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

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

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



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A – FABBRICATO RESIDENZIALE

Ubicazione: Codigoro (FE), località Pontelangorino Via Centro [REDACTED]

Titolarità Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] nato a [REDACTED],

Proprietà 1/3

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED],

Proprietà 1/3

[REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.

Proprietà 1/3

IDENTIFICATIVO CATASTALE UNITA IMMOBILIARI :

ABITAZIONE

Catasto fabbricati di Codigoro (FE), foglio 56, particella 620, subalterno 1

Indirizzo Via località Caprile Centro [REDACTED], Piano T-1, Comune di Codigoro (C814),

Categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale 191 mq, rendita € 813,41

Derivante da:

costituzione del 07/06/2010 pratica n. fe0118855 in atti dal 07/06/2010 (n. 780.1/2010)

Identificativo corpo: B – MAGAZZINO

Ubicazione: Codigoro (FE), località Pontelangorino Via Centro [REDACTED]

Titolarità Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IDENTIFICATIVO CATASTALE UNITA IMMOBILIARI :

MAGAZZINO

Catasto fabbricati di Codigoro (FE), foglio 56, particella 620, subalterno 2

Indirizzo Via località Caprile Centro [REDACTED], Piano T, Comune di Codigoro (C814),

Categoria D/7, rendita € 124,00

Derivante da:

costituzione del 07/06/2010 pratica n. fe0118855 in atti dal 07/06/2010 (n. 780.1/2010)



Identificativo corpo: C – GARAGE

Ubicazione: Codigoro (FE), località Pontelangorino Via Centro SNC

Titolarità Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 3

IDENTIFICATIVO CATASTALE UNITA IMMOBILIARI :**GARAGE****Catasto fabbricati di Codigoro (FE), foglio 56, particella 620, subalterno 3**

Indirizzo Via località [REDACTED], Piano T, Comune di Codigoro (C814),
Categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, rendita € 92,86

Derivante da:

costituzione del 07/06/2010 pratica n. fe0118855 in atti dal 07/06/2010 (n. 780.1/2010)

Identificativo corpo: D – MAGAZZINO AGRICOLO

Ubicazione: Codigoro (FE), località Pontelangorino Via Centro SNC

Titolarità Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]/3

IDENTIFICATIVO CATASTALE UNITA IMMOBILIARI :**MAGAZZINO AGRICOLO****Catasto fabbricati di Codigoro (FE), foglio 56, particella 619, subalterno 1**

Indirizzo Via località Caprile Centro SNC, Piano T, Comune di Codigoro (C814),
Categoria D7, rendita € 792,00

Derivante da:

costituzione del 07/06/2010 pratica n. fe0118855 in atti dal 07/06/2010 (n. 780.1/2010)

Beni comuni:

Le unità del corpo A – B e C hanno in comune la corte identificata nel BCNC mappale 620 sub. 4, che risulta comune anche alle unità del mappale 619.

L'unità del corpo D ha in comune al corte mappale 619 sub. 2, che risulta comune anche alle unità del mappale 620.



Il Confini il tutto: a nord con stradello ragioni Baldassari Enzo e altri, ad est con pubblica via Centro, a sud con ragioni Benazzi-Telloi e altri, Succi Cimentini Stefania e altri, Barboni Lauro e altri ad ovest con Ragioni Succi Cimentini Ebe e altri; ovvero.

Conformità catastale:

Confrontando le planimetrie catastale depositate in data 07/06/20210, con lo stato dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- nel fabbricato abitazione mappale 620 sub. 1, al primo piano nel locale soggiorno è rappresentata una finestra nel lato nord non presente.

I riferimenti catastali corrispondono alle unità oggetto di pignoramento.

Regolarizzabili mediante:

Per una corretta rappresentazione grafica, si dovrà presentare una nuova scheda catastale con l'attuale distribuzione dell'unità abitativa.

La variazione catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

Spesa minima per l'aggiornamento catastale è stimato in circa: € 1.000,00.

La spesa per l'aggiornamento cartografico sarà tenuta conto nella valutazione dell'immobile.

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

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

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

PARTI COMUNI

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

PATTI

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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato residenziale con corpo accessorio e magazzino agricolo, sito in località Pontelangorino Comune di Codigoro (FE), in una zona prevalentemente residenziale e rurale.

Il paese è dotato di piccole attività commerciali ed è dotato dei principali servizi.

La località di Pontelangorino dista circa 5 km dal centro del Comune di Codigoro, circa 13 km dal Comune di Mesola e circa 50 km dal Comune di Ferrara.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile risulta: **occupato da proprietario**

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:
Nessuno
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1 Iscrizioni:

- IPOTECA GIUDIZIALE

A favore di: [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO

Importo totale: € 280.000,00

Atto del Tribunale di Ferrara (FE) in data 08/06/2011 rep. 2033

Iscritta a Ferrara in data 01/07/2011 al n. di **reg. gen. 11996 e reg. part. 2269**

L'ipoteca è annotata

- IPOTECA GIUDIZIALE

A favore di: [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO

Importo ipoteca: € 100.000,00 - Importo capitale: € 61.439,70

Atto del Tribunale di Rovigo (MO) in data 02/11/2011 rep. 2302

Iscritta a Ferrara in data 06/12/2011 al n. di **reg. gen. 20749 e reg. part. 3727**

L'ipoteca è annotata

- IPOTECA GIUDIZIALE

A favore di: [REDACTED]



Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO

Importo ipoteca: € 240.000,00 - Importo capitale: € 195.440,59

Atto del Tribunale di Ferrara (FE) in data 24/03/2015 rep. 606

Iscritta a Ferrara in data 13/04/2015 al n. di **reg. gen. 5384 e reg. part. 614**

- IPOTECA GIUDIZIALE

A favore di:

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO

Importo ipoteca: € 90.000,00 - Importo capitale: € 72.355,83

Atto del Tribunale di Ferrara (FE) in data 24/03/2015 rep. 607

Iscritta a Ferrara in data 13/04/2015 al n. di **reg. gen. 5385 e reg. part. 615**

L'ipoteca è annotata

- IPOTECA GIUDIZIALE

A favore di:

Contro:

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO

Importo ipoteca: € 90.000,00 - Importo capitale: € 72.355,83

Atto del Tribunale di Ferrara (FE) in data 10/08/2022 rep. 989

Iscritta a Ferrara in data 17/08/2022 al n. di **reg. gen. 16681 e reg. part. 2657**

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

A favore di:

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito di: UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERRARA in data 19/06/2012 al rep. n. 3345

Trascritto a Ferrara in data 11/07/2012 al n. di **reg. gen. 10417 e reg. part. 7286**

Il pignoramento è annotato



- Pignoramento

A favore di: PURPLE SPV S.R.L.

Contro: [REDACTED]

A rogito di: UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERRARA in data 21/01/2015 al rep. n. 208
Trascritto a Ferrara in data 13/02/2025 al n. di **reg. gen. 2478 e reg. part. 1869**

Il [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==

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

Millesimi di proprietà: ==

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: ==

Note Indice di prestazione energetica: ==

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 06/07/1974 al 19/04/2003

SUCCI CIMENTINI Gaudenzio nato a Codigoro (FE) il 03/11/1922

Atto del 06/07/1974 Pubblico ufficiale Dott. Pietro Carpanelli di Codigoro (FE) Repertorio n. 5362/1728 – registrato a Comacchio (FE) il 22/07/1974 al n. 8117 e trascritto a Ferrara in data 23/07/1974 al pert. 6970 sas. 10352



Dal 19/04/2003 ad oggi

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

NON risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Concessione per la costruzione di fabbricato abitazione con annesso magazzino prot. 5745 del 30/05/1975 n. 3075, rilasciato nulla osta all'esecuzione dei lavori in data 12/07/1975. Abitabilità rilasciata in data 24/11/1977.
- Variante all'autorizzazione in data 12/07/1975 n. 3075 richiesta con domanda in data 07/10/1975 prot. 10455, rilasciata il 22/10/1975.
- Concessione per la costruzione di fabbricato rurale ad uso ricovero attrezzi prot. 17287 del 08/11/1995 n. 124, parere contrario della commissione edilizia alla realizzazione del fabbricato.
- Concessione per la costruzione di fabbricato rurale ad uso ricovero attrezzi prot. 28071 del 03/12/1996 n. 120, rilasciata il 21/07/1997. Comunicazione di inizio dei lavori prot. 5005 del 06/03/1999

7.1 Conformità edilizia:

Confrontando gli elaborati reperiti presso l'archivio del Comune di Codigoro con lo stato dei luoghi, si riscontrano le seguenti difformità:

A – fabbricato abitazione mappale 620 sub. 1

Piano terra:

- il locale autorizzato come garage, ora denunciato catastalmente come lavanderia, ha la porta di accesso comunicante con l'esterno più piccola, sono state modificate le dimensioni;
- Il locale autorizzato come centrale termica è diventato un bagno;
- Una porta interna di comunicazione tra l'entrata e il magazzino è stata chiusa., il locale autorizzato attualmente è grafici della sanatoria edilizia del 25/03/2009 si riscontrano alcune difformità, in particolare nell'edificio ad uso abitazione (sub. 1), al primo piano è presente una chiusura del vano scala, mentre nel magazzino (sub. 2) è presente un soppalco in legno. si riscontrano le seguenti difformità:

Piano primo:

- il locale cucina è stato modificato, creando una parete divisoria, suddividendo l'ambiente in cucina e pranzo;
- la porta di accesso della scala interna è stata chiusa;



- le dimensioni della camera matrimoniale, del disimpegno e del soggiorno sono state modificate.
Corpo accessorio fabbricato sul retro dell'abitazione
Presso l'archivio del Comune di Codigoro non sono state reperite pratiche relative al corpo accessorio.

B – fabbricato magazzino mappale 620 sub. 2

Il fabbricato ad uso magazzino all'interno del fabbricato abitazione non si riscontrano modifiche.

C – fabbricato garage 620 sub. 3

Presso l'archivio del Comune di Codigoro non sono state reperite pratiche relative al corpo accessorio sul retro del fabbricato abitazione, composto da ripostiglio e garage.

D – fabbricato magazzino agricolo mappale 619 sub. 1

Presso l'archivio del comune non risulta l'agibilità del fabbricato.

Il fabbricato, a seguito della normativa sismica, necessita di un adeguamento strutturale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante:

Si dovrà provvedere ad eseguire una sanatoria edilizia per il fabbricato abitazione e per il corpo accessorio.

Il costo stimato per la sanatoria è di circa € 6.000,00.

La spesa è stata considerato nella valutazione dell'immobile.

Limiti, osservazioni e considerazioni ne merito:

Il giudizio sopra esposto può essere oggetto di una diversa interpretazione da parte dell'ufficio comunale.

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

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

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

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad un'ulteriore verifica e più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene staggito, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria, (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), oneri, sanzioni, diritti comunali, spese di altri tecnici per opere strutturali, ambientali, impiantistiche, ed ogni altra ulteriore spesa, saranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

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

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



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

Note sulla conformità

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

L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege, indicato nello strumento urbanistico vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, e a quanto indicato in altri regolamenti di enti terzi interessati.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto facendo espressamente riferimento alle attuali normative edilizio/urbanistiche, compreso ogni norma, regolamento e vincoli di enti terzi preposti, qui si intendono integralmente riportati, nulla escluso.

L'acquirente non potrà sollevare nessuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizio/urbanistica, ambientale, ecc., gravante sull'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:

Lo strumento urbanistico principale del Comune di Codigoro (FE) è costituito dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), entrambi approvati e resi efficaci nel 2014 secondo le disposizioni della Legge Regionale 20/2000. Il PSC definisce le strategie di sviluppo del territorio, mentre il RUE fornisce il quadro normativo per le trasformazioni edilizie e urbanistiche, superando il vecchio Piano Regolatore Generale (PRG).

Abitazione e proservizio

Sub-ambito AUC1: zone consolidate sature (art. 3.3.4 RUE)

Magazzino agricolo

Ambiti specializzati per attività produttive in contesti a destinazione prevalentemente residenziale

AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO

Dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica (art 7.2 RUE) (art. 20a PTCP)

Per maggiori informazioni sullo strumento urbanistico in vigore si dovrà fare riferimento alla documentazione presso il Comune di Codigoro.



Descrizione:
Fabbricato residenziale garage e magazzino
di cui al punto "A – B - C"

Fabbricato ad uso abitazione disposto su due piani con corpo accessorio, garage e magazzino agricolo posti all'interno del centro abitato di Pontelangorino Comune di Codigoro (FE)

Il fabbricato abitazione realizzato negli anni '70 con struttura portante in muratura di laterizio, solai intermedio e di copertura in laterocemento e manto in tegole.

L'unità abitativa al piano terra è così composta: ingresso, bagno, locale di sgombero, lavanderia e scala interna di comunicazione con il primo superiore; al primo piano, accessibile da una scala esterna, zona ingresso, pranzo, cucina, soggiorno, due camere, sgombero e bagno.

Complessivamente l'unità abitativa ha una superficie utile calpestabile di circa 157 mq, un portico di circa 12 mq e un balcone di circa 25 mq.

Altezza dei locali al piano terra hanno 3.10 m, al primo piano 3.00 m.

Al piano terra del locale abitazione è stato realizzato un locale ad uso magazzino, composto da un unico ambiente di superficie utile di circa 47 mq, altezza utile 3.10 m, accessibile dall'esterno.

Il locale proservizio, in fabbricato isolato su un unico piano posto sul retro del fabbricato abitazione, è composto da due locali ad uso ripostiglio di superficie utile di circa 75 mq di altezza circa 2.80 m e un garage di superficie calpestabile circa 31 mq con altezza di circa 2.60 m.

Il magazzino agricolo è di forma rettangolare disposto su un unico piano, in fabbricato isolato all'interno del mappale 619. La superficie utile del magazzino è di circa 200 mq con altezza media di 6.30 m.

A - Abitazione

Le pareti esterne ed interne sono in laterizio con superficie intonacata; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica; esternamente le pareti non sono tinteggiate.

I bagni hanno un rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica, ed sono dotati degli accessori principali: lavabo, bidet, wc e vasca da bagno al primo piano e piatto doccia al piano terra: i locali sono dotati di apertura verso l'esterno per l'illuminazione e ventilazione.

Gli infissi delle finestre dell'abitazione sono in legno con vetro camera e chiusura verso l'esterno con avvolgibili in pvc; le porte interne sono in legno tamburato.

A - Impianti abitazione

L'abitazione è dotata di un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano posta nel locale bagno al pianoterra, con elementi radianti in ghisa. La tubazione dell'impianto di distribuzione è sottotraccia.

L'impianto elettrico autonomo è realizzato sottotraccia con interruttori, punti presa e punti luce in tutti gli ambienti.

Non sono stati reperiti presso l'archivio comunale i certificati di conformità degli impianti.

Restano a totale carico dell'aggiudicatario tutte le verifiche, collaudi e/o adeguamenti che si rendessero necessari per adeguare alla normativa tale impiantistica, con oneri e spese a suo carico di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene.

B - Magazzino

Le pareti esterne ed interne sono in laterizio con superficie intonacata; internamente le pareti non sono intonacate e la pavimentazione è in battuta di cemento.



Il locale ha accesso dall'esterno con porta a due ante in lamiera zincata; le finestre sono in legno con vetro camera e chiusura verso l'esterno con avvolgibili in pvc; gli infissi sono realizzati con telaio in cemento con vetro semplice: porte di ingresso in legno. E' presente un impianto elettrico.

A-C Proservizio e garage

Sull'esterno della corte è presente un fabbricato isolato ad uso proservizio e garage, realizzato con struttura in muratura, solaio in laterizio e copertura in lastre di fibrocemento; pavimentazione in battuta di cemento.

Le pareti interne ed esterne sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte a vista sulla struttura muraria.

Il locale garage ha una porta di accesso basculante in lamiera verniciata; il proservizio ha una porta di accesso pedonale in lamiera zincata, mentre l'accesso carraio è privo di infisso; le finestre hanno un telaio in cemento con vetro semplice.

Nei proservizi non rilevano impianti, mentre nel locale garage è predisposto un impianto elettrico.

D – Magazzino Agricolo

Il magazzino agricolo è stato realizzato alla fine degli anni '90 (1999), con struttura portante in muratura di blocchi di laterizio intonacati; copertura a falda con struttura portante composta da capriate in ferro, orditura secondaria con arcarecci in ferro e manto di copertura in lastre di fibrocemento (la proprietà riporta che sono di materiale ecologico); pavimentazione in battuta di cemento. Sul fronte est e ovest sono presenti due porte di accesso carrabile ad ante scorrevoli in ferro e lamiera zincata; le finestrature hanno un telaio in ferro e vetro semplice.

E' presente un impianto elettrico.

Corte

Il fabbricato abitazione e proservizio è all'interno di una corte, mappale 620, di superficie catastale 2370 mq, con accesso dalla pubblica via Centro, mentre il fabbricato magazzino agricolo è inserito nella corte mappale 619 di superficie catastale 1170 mq, accessibile dalla pubblica via con strada bianca a nord del mappale 620.

La corte del fabbricato abitazione è in parte delimitata da una recinzione in muratura a vista e parte da rete metallica, mentre il fabbricato magazzino agricolo è delimitata solo in parte da rete metallica.

L'eventuale identificazione dei confini sarà a cura e spese dell'aggiudicatario di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene.

La superficie è prevalentemente a verde, non si riscontrano pavimentazioni.

Condizioni Generali dell'immobile:

Il fabbricato abitazione è in scarso stato di manutenzione sull'esterno della struttura, sono presenti distacchi degli intonaci, in particolare sul balcone fronte strada, inoltre le pareti non sono tinteggiate.

Le lattonerie della copertura sono in scarso stato di manutenzione.

Non è stato possibile visionare lo stato della copertura.

Il corpo accessorio posto sul retro del fabbricato abitazione, presenta ancora parte delle strutture al grezzo, non è intonacato; la copertura è in lastre di fibrocemento che devono essere rimosse.

Nei locali sono presenti materiali di rifiuto che deve essere smaltito.

Il costo per lo smaltimento del materiale all'interno dei locali e rimozione della copertura in fibrocemento, saranno a carico dell'aggiudicatario e verrà considerato nella valutazione del bene.



L'impiantistica deve essere controllata da ditte specializzate, per controllare il regolare funzionamento ed eventuale adeguamento alla normativa in vigore, a cura e spese dell'aggiudicatario. Il magazzino agricolo è in discrete condizioni; una piccola porzione della copertura e la porta di accesso sul lato ovest, hanno subito dei danni a causa di eventi atmosferici. Sulle corti sono presenti macchine in disuso, vecchi macchinari agricoli e materiale vario, che dovrà essere smaltito a cura e spese dell'aggiudicatario, di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene.

Nota:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia, la stima è eseguita sulla base della superficie commerciale dell'immobile. Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "commerciale". La superficie "commerciale" rappresenta la somma delle superfici al lordo delle murature perimetrali, interne e della mezzeria per le murature condivise, misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti. I coefficienti, desunti dal DPR del 23 marzo 1998 n.138, vengono poi applicati alle superfici accessorie (balconi, ripostigli, garage e corte), al fine di calcolare, per esse, una minore valorizzazione rispetto alla superficie abitativa vera e propria. Questi parametri sono soggetti a variazioni in funzione della zona, dell'esposizione, grado di rifinitura e altri elementi che possono influire sulla valorizzazione del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
A – ABITAZIONE	superf. esterna lorda	185.00	1,00	101,00
BALCONE	superf. esterna lorda	25.00	0.20	5,00
PROSERVIZI	superf. esterna lorda	85.00	0.30	25,50
B – MAGAZZINO	superf. esterna lorda	54,00	0.50	27,00
C – GARAGE	superf. esterna lorda	36,00	0.50	18,00
Totale superficie commerciale (A-B-C)				260,50
D – MAGAZZINO AGRICOLO	superf. esterna lorda	218,00	1.00	218,00
Totale superficie commerciale (D)				218,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



8.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; Uffici del registro di Ferrara; Ufficio tecnico di Codigoro (FE); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operatori del mercato immobiliare della zona, OMI Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare.

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e operatori del mercato immobiliari della zona interessata.

8.3 Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica corpo A - B - C

Pertanto, in considerazione ed in applicazione di quanto finora determinato, si ritiene poter individuare il prezzo **a corpo**, arrotondato, **dell'intero** compendio oggetto di pignoramento, al lordo delle decurtazioni, e tenuto conto dell'incidenza della corte, pari a verosimilmente

A - B - C	mapp. 620 sub.1-2-3 (quota 1/1)	mq 260,50 x € 300,00/mq =	€ 78.150,00
D	mapp. 619 sub.1 (quota 1/1)	mq 218,00 x € 150,00/mq =	€ 32.700,00
Totale valore stimato a corpo			€ 110.850,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del prezzo come da disposizioni del G.E., per immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi ed elementi occulti non rilevati o non rilevabili

Valore stimato € 110.850 x 0.15 % = **€ - 16.627,50**



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, indicate forfettariamente, fatta salva diversa e migliore interpretazione dei luoghi e delle normative, da parte dei competenti uffici.

Spese per opere di demolizione/ripristini a carico dell'aggiudicatario.

a corpo per rimozione bagno sottotetto, pari a **€ - 6.000,00**

8.4 Prezzo netto dell'intero bene in piena proprietà

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

Valore quota 1/1

Abitazione, proservizio e magazzino agricolo (arrotondato)

€ 110.850.000,00 - € 16.627,00 - € 6.000,00 = € 88.000,00

Offerta minima:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a € 47.000,00 x 0.75 = € 66.000,00

Ferrara li 01-10-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Peverè

ALLEGATI ALLA PERIZIA

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

