

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

promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **169/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **Avv. Miriam Cavicchi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Edifici ad uso civile abitazione e magazzino con  
corte esclusiva in Comacchio (FE),  
località Valle Pega, Strada PortoRose c.n. [REDACTED]

**Esperto alla stima:** Geom. Marco Maggi  
**Codice fiscale:** MGGMRC63E28D548S  
**Studio in:** Via Giovanni XXIII 77 – Ferrara  
**Telefono:** 0532/765600  
**Email:** mmaggi63@gmail.com  
**Pec:** marco.maggi@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** edifici ad uso civile abitazione e magazzino con corte esclusiva in Comacchio (FE), località Valle Pega, Strada PortoRose c.n. ■

#### Dati Catastali Catasto Fabbricati:

**CIVILE ABITAZIONE: foglio 64, mappale 279, sub. 1**, indirizzo Strada Portorose ■ piano T-1, Comune Comacchio, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 211 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 208 mq., rendita catastale € 950,28, intestato a ■

**MAGAZZINO: foglio 64, mappale 279, sub. 2**, indirizzo Strada Portorose ■ piano T, Comune Comacchio, categoria C/2, classe 1, consistenza 80 mq., superficie catastale totale 84 mq., rendita catastale € 161,13, ■

**CORTE ESCLUSIVA: foglio 64, mappale 279, sub. 3**, indirizzo Strada Portorose ■ piano T, Comune Comacchio, bene comune non censibile (corte comune ai subb. 1 e 2).

#### Dati Catastali Catasto Terreni:

**CORTE ESCLUSIVA: foglio 64, mappale 282**, Comune Comacchio, qualità seminativo, classe 4, superficie 2.346 mq., reddito dominicale € 10,25, reddito agrario € 9,69, intestato a Mortu Gheorghe, nato in ■

### 2. Stato di possesso

**Bene:** edifici ad uso civile abitazione e magazzino con corte esclusiva in Comacchio (FE), località Valle Pega, Strada PortoRose c. ■

**Possesso:** occupato dal sig. ■.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** edifici ad uso civile abitazione e magazzino con corte esclusiva in Comacchio (FE), località Valle Pega, Strada PortoRose c.n. ■.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** edifici ad uso civile abitazione e magazzino con corte esclusiva in Comacchio (FE), località Valle Pega, Strada PortoRose c.n. ■.

**Creditori Iscritti:** C [REDACTED]  
[REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Bene:** edifici ad uso civile abitazione e magazzino con corte esclusiva in Comacchio (FE), località Valle Pega, Strada PortoRose c.n. [REDACTED].

**Comproprietari:** nessuno.

**6. Misure Penali**

**Bene:** edifici ad uso civile abitazione e magazzino con corte esclusiva in Comacchio (FE), località Valle Pega, Strada PortoRose c. [REDACTED]

**Misure Penali:** nessuna

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** edifici ad uso civile abitazione e magazzino con corte esclusiva in Comacchio (FE), località Valle Pega, Strada PortoRose c.n. [REDACTED].

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**8. Prezzo**

**Bene:** edifici ad uso civile abitazione e magazzino con corte esclusiva in Comacchio (FE), località Valle Pega, Strada PortoRose c.n. [REDACTED]

**Prezzo :** € 94.000,00



**Conformità catastale**

Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1: non risultano rappresentanti nella mappa catastale né censiti al catasto fabbricati, il magazzino in muratura e relativa tettoia;
- 2: nell'abitazione risultano eseguite modifiche alle partizioni interne, alle forometrie esterne e demolizione di uno dei balconi al piano primo, la cui superficie è stata annessa all'antistante bagno;
- 3: magazzino prefabbricato: realizzazione di ripostiglio;
- 4: presenza di edificio realizzato allo stato grezzo e posto tra l'abitazione ed il magazzino prefabbricato.

**Difformità regolarizzabili mediante:**

punti 1, 2 e 3: Tipo mappale per aggiornamento della mappa catastale, seguito da pratica di variazione DOCFA (coerentemente alla regolarizzazione edilizia);

punto 4: messa in pristino (demolizione), in quanto non sanabile sotto il profilo edilizio – costi quantificati al punto 7.1 “Conformità edilizia”

**Spesa totale prevista per la regolarizzazione punti 1, 2 e 3: € 1.500,00.**

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

Si specifica che non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico del lotto e la puntuale verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

*Note: in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dal presente rapporto di valutazione la quantificazione degli oneri relativi all'eventuale azione di accertamento sul valore, che l'Agenzia delle Entrate dovesse eventualmente intraprendere nei confronti dell'aggiudicatario, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spese.*

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

L'oggetto della presente consulenza è un compendio residenziale sito in Valle Pega, località a ridosso delle Valli e posta ad una distanza di circa 10 Km. dal Comune di Comacchio.

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale.

**Servizi presenti nella zona:** nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** nessuno.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Comacchio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli di Comacchio.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Comacchio.

**Principali collegamenti pubblici:** assi viari.

**3. STATO DI POSSESSO.**

Occupato dal sig. ██████████.

A seguito di richiesta presentata tramite PEC all'Agenzia delle Entrate di Ferrara, non sono risultati contratti di locazione in essere per l'immobile pignorato.

**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:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuno.

**4.1.4 Altro:**

SERVITU' DI PASSAGGIO per l'accesso e recesso dalla strada pubblica a peso del mappale 280 del foglio 64, citata nell'atto del Notaio Giuseppe Bignozzi di Comacchio (FE) del 18/07/2007, rep. 9468, trascritto a Ferrara in data 08/08/2007 ai nn. 21472/12482.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di [REDACTED] (C.F. 02089911206) contro [REDACTED], titolare della quota di proprietà di 1/2, e [REDACTED], titolare della quota di proprietà di 1/2, per Concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 260.000,00, importo capitale € 130.000,00, durata 25 anni, derivante da atto notarile pubblico del Notaio Giuseppe Bignozzi di Comacchio (FE) del 18/07/2007, rep. 9469/4837, iscritta a Ferrara in data 08/08/2007 al reg. gen. 21473 e reg. part. 4685.

[REDACTED]  
[REDACTED]) contro [REDACTED], titolare della quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale, per ruolo e avviso addebito esecutivo, importo ipoteca € 56.046,08, importo capitale € 28.023,04, derivante da atto Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 06/06/2018, rep. 1411/3918, iscritta a Ferrara in data 06/06/2018 al reg. gen. 9270 e reg. part. 1342.

**4.2.2 Pignoramenti:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED].F. 00799960158) contro [REDACTED], titolare della quota di proprietà di 1/2, e [REDACTED], titolare della quota di proprietà di 1/2, derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara del 04/12/2023 rep. 3373, trascritto a Ferrara in data 22/12/2023 al reg. gen. 23628 e reg. part. 18040.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI:**

**Spese di gestione condominiale: ---**

**Utilità comuni: ---**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---.

**Attestazione Certificazione Energetica:** non presente in atti.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO.

**Avvertenze ulteriori:** non si esclude la presenza di servitù di impianto o di altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali obblighi e/o oneri derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Il compendio verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con ogni accessione, dipendenza e pertinenza, uso e diritto servitù attive e passive, con particolare riferimento alla servitù di passaggio di cui all'atto del Notaio Giuseppe Bignozzi di Comacchio (FE) del 18/07/2007 rep. 9468, e con quant'altro previsto nei titoli di provenienza.

## 6. PRECEDENTI ATTUALI PROPRIETARI:

- [REDACTED] s., proprietaria per la quota di 1/1, in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Venezia del 20/06/2002, rep. 1842, trascritto a Ferrara in data 16/07/2002 ai nn. 13297/8781, da potere Antonio Calzavara.

Segue mutamento di denominazione o ragione sociale ad [REDACTED] di cui alla scrittura privata autenticata del Notaio Mauro Coppola di Occhiobello (RO) del 22/12/2003, rep. 62937, trascritta a Ferrara il 17/01/2004, ai nn. 1040/670.

Segue mutamento di denominazione o ragione sociale ad [REDACTED], di cui alla scrittura privata autenticata del Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE) del 21/06/2006, rep. 6898, trascritta a Ferrara il 27/07/2006, ai nn. 20359/12520.

- [REDACTED], proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, e [REDACTED] a, proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Bignozzi di Comacchio (FE) del 18/07/2007, repertorio 9468, trascritto a Ferrara in data 08/08/2007 ai nn. 21472/12482, da potere Agricola Girasole di Antoniazzi Loris & C. S.a.s.

- [REDACTED], proprietario per la quota di 1/2 in forza di:

- atto di donazione del Notaio Benedetta Bordieri di Mestre (VE) del 13/06/2018, repertorio 6802, trascritto a Ferrara in data 21/06/2018 ai nn. 10178/6953, con il quale Draganescu Adriana, precedentemente identificata con il cognome Mortu Adriana sino alla sentenza di scioglimento di matrimonio emessa dal Tribunale di Primo Grado di Giurgiu (Romania) - Sezione Civile - Sentenza civile n. 1075 in data 07/03/2017, ha donato ai figli [REDACTED] [REDACTED] la quota di proprietà di 1/4 ciascuno;
- atto di donazione del Notaio Benedetta Bordieri di Mestre (VE) del 07/04/2021, repertorio 8778, trascritto a Ferrara in data 13/04/2021 ai nn. 6231/ 4682, con il quale [REDACTED] [REDACTED] ha donato [REDACTED] la quota di proprietà di 1/4.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Comacchio ha messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 247/1969 prot. 5972 rilasciata il 18/07/1969 per la costruzione di n. 59 fabbricati ad uso abitazioni coloniche; Permesso di Abitabilità n. 35 prot. 3559 rilasciato il 16/01/1973;

- Licenza edilizia n. 553/1970 prot. 14555 rilasciata il 15/12/1970 per la costruzione di capannone prefabbricato ad uso agricolo; Autorizzazione di variante n. 553/1970 prot. 2252 rilasciata il 01/03/1971; Permesso di agibilità n. 13567 rilasciato il 24/11/1971.

*Note: il Permesso di agibilità n. 13567 rilasciato il 24/11/1971 non è presente nel fascicolo edilizio, ma ne viene certificato il rilascio.*

- Domanda di Condonò edilizio n. 3718 prot. 8625 del 29/03/1986, con Concessione a sanatoria rilasciata il 12/10/1996 per costruzione di capannone agricolo in muratura e tettoia.

- DIA n. 77/2007 prot. 5520 del 07/02/2007 per cambio d'uso senza opere da fabbricato rurale ad urbano.

*Note. titolo edilizio privo di fine lavori ed attinente l'edificio ad uso abitazione ed una sola porzione del magazzino.*

### **7.1 Conformità edilizia:**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità, tenuto altresì conto che nell'ambito della DIA n. 77/2007 prot. 5520 del 07/02/2007 non è stata verificata la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'abitazione ed il suo stato legittimo:

1. abitazione: modifiche alle partizioni interne, alle forometrie esterne e demolizione di uno dei balconi al piano primo, la cui superficie è stata annessa all'antistante bagno; si specifica che il tamponamento della seconda finestra prevista in cucina non consente di soddisfare la superficie minima aeroregolata; realizzazione di cappotto termico esterno; installazione stufa a pellet;
2. magazzino prefabbricato: modifiche interne per realizzazione di ripostiglio; diverso posizionamento di talune forometrie esterne;
- 3: magazzino in muratura e relativa tettoia: non indicati nella DIA n. 77/2007 prot. 5520 del 07/02/2007, rimanendo di fatto ad uso rurale anziché urbano;
- 4: la DIA n. 77/2007 prot. 5520 del 07/02/2007 è priva della comunicazione di fine lavori;
- 5: presenza di edificio realizzato allo stato grezzo in assenza di titolo abilitativo, posto tra l'abitazione ed il magazzino.

### **Le difformità riscontrate sono presumibilmente regolarizzabili con:**

- punti 1, 2 e 3: pratica edilizia a sanatoria con richiesta di autorizzazione di compatibilità paesaggistica e Nulla Osta del Parco Delta del Po per le modifiche esterne, oltre a messa in pristino della finestra tamponata in cucina, relazione ex L.10/91, aggiornamento catastale, etc.;
- punto 4: comunicazione di fine lavori;
- punto 5: demolizione del manufatto realizzato abusivamente, in quanto ai sensi dell'art. 167 comma 4 del D.Lgs. 42/04 la compatibilità paesaggistica non può essere richiesta per lavori che hanno comportato la creazione di superfici utili o volumi, risultando di fatto non sanabile, altresì anche sotto il profilo edilizio per il mancato rispetto della distanza tra fabbricati.

**Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 13.500,00** (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti).

### **Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.**

Per le eventuali ulteriori difformità, ricadenti al di fuori delle tolleranze di cui all'art. 19-bis della L.R. 23/2004, che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e più approfondite ricerche 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), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Sarà quindi a cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

*Note: 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 esaustivi,*



*in quanto per la precisa definizione degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura di sanatoria vera e propria; ragion per cui si consiglia un'assistenza propedeutica alla partecipazione all'asta da proprio tecnico di fiducia. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del potenziale acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile e rilievi di dettaglio.*

*Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca.*

*Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi.*

*Il prezzo a base d'asta tiene intrinsecamente conto dell'assenza di garanzie ed è da intendersi complessivo ed a corpo.*

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	P.R.G.
Zona omogenea:	E1 – sottozona agricola normale
Tutele/vincoli	D.Lgs. 42/04 lettera f) (parchi e riserve), zone di tutela ambientale delle piante da infezione di Erwinia Amylovora
P.T.P.R.	Unità di paesaggio (bonifica ferrarese), costa, zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale, zona di interesse storico-testimoniale (bonifiche), parchi Regionali (L.R. n. 27/1988)
P.T.C.P.	Unità di paesaggio delle Valli, zona di particolare interesse paesaggistico, sistema costiero, Rete Natura 2000 – ZPS
Parco Regionale Delta del Po	Stazione Centro Storico di Comacchio – sottozone AC – AC.AGR.b aree agricole di bonifica più recente

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.**

## DESCRIZIONE

Trattasi di edificio indipendente ad uso residenziale, già colonico, edificato a cavallo tra gli anni '60 e '70 dall'Ente Delta Padano nell'ambito della costruzione di corti poderali nel comprensorio di Valle Pega e altri. Il fabbricato è composto al piano terra da modesta loggia e, a seguire, da corridoio sul quale di affacciano ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina abitabile e bagno di servizio finestrato; è inoltre presente una piccola centrale termica, avente accesso solamente dall'esterno. Tramite scala interna si raggiunge il piano primo ove trovano due camere matrimoniali (una comunicante con balconcino), una camera doppia ed una singola, un ripostiglio/studio ed un servizio igienico finestrato, tutti tra di loro disimpegnati.

A tergo di detto edificio, ad una distanza di circa una decina di metri, si trova il fabbricato ad uso magazzino, costituito da un primo corpo di fabbrica realizzato ad inizio anni '70, al quale ne è stato realizzato un ulteriore in aderenza alla volta del 1976, oltre a tettoia metallica. Il due magazzini sono costituiti da singoli locali di forma rettangolare, finestrati e dotati di portone; la tettoia è anch'essa di forma regolare ed è aperta su tre lati. Si specifica che la copertura dell'intero edificio è costituita da lastre verosimilmente in fibrocemento con amianto.

Tra l'abitazione ed il magazzino è inoltre presente un piccolo edificio costruito allo stato grezzo che, come descritto al p.to 7.1 "Conformità edilizia", è stato realizzato in assenza di titoli abilitativi e, non essendo

sanabile, dovrà essere demolito.

I fabbricati sono circondati da ampia corte pertinenziale, delimitata in corrispondenza dei confini est, sud ed ovest da paletti in cls e rete metallica, mentre il confine nord ne è privo; all'interno dell'area cortiliva risulta presente un'ulteriore recinzione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

- [REDACTED] – proprietà per 1/2.

Eventuali ulteriori comproprietari: nessuno.

Superficie equivalente: mq. 413,78.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali: i beni si presentano in un sufficiente stato di conservazione e manutenzione; sull'area cortiliva, nei pressi del magazzino, sono presenti rifiuti di vario genere.

### Caratteristiche descrittive

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura abitazione	tipologia: a padiglione materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Copertura magazzino 1	tipologia: a due falde materiale: capriata prefabbricata condizioni: sufficienti
Copertura magazzino 2 e tettoia	tipologia: a una falda materiale: profili metallici e lastre in fibrocemento con amianto condizioni: mediocri
Scala abitazione	materiale: c.a. condizioni: buone
Solai abitazione	tipologia: laterocemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali abitazione	materiale: muratura di laterizio con isolamento a cappotto condizioni: sufficienti
Strutture verticali magazzino 1	materiale: pilastri c.a. e pannelli prefabbricati C.A.V. condizioni: sufficienti
Strutture verticali magazzino 2	materiale: muratura di vibrabloch condizioni: sufficienti
Strutture verticali tettoia	materiale: pilastri in ferro condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni abitazione	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro semplice protezione: avvolgibili in pvc, zanzariere ed infissi esterni in alluminio e vetro semplice condizioni: discrete
Infissi esterni magazzini	tipologia: a scorrimento, fissi materiale: metallo, ferro e vetro semplice; condizioni: sufficienti
Pavimentazione abitazione	materiale: gres porcellanato condizioni: ottime
Pavimentazione interna magazzini	materiale: battuto di cemento condizioni: mediocri
Rivestimenti abitazione	ubicazione: cucina e bagni materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento abitazione	assente
Elettrico abitazione	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Elettrico magazzini	tipologia: a vista condizioni: scarse conformità: non a norma
Idrico abitazione	tipologia: autonomo condizioni: sufficienti conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Termico abitazione	tipologia: autonomo diffusori: radiatori condizioni: sufficienti conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato. <i>Note: è inoltre presente una stufa a pellet nel soggiorno</i>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, comprendendo le superfici principali e secondarie in ragione dei rapporti mercantili superficiali definiti dalla norma UNI EN 15733:2011, dall'allegato C del D.P.R. 138/98, nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, opportunamente adeguati alla realtà di cui trattasi.

Si precisa che nel calcolo della consistenza non si terrà in considerazione l'immobile al grezzo realizzato senza titolo edilizio e non sanabile.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione	superficie lorda di pavimento	210,00	1,00	210,00
Loggia	superficie esterna lorda	3,85	0,35	1,35
Balcone	superficie esterna lorda	3,10	0,25	0,78
Magazzini	superficie lorda di pavimento	170,00	0,60	102,00
Tettoia	superficie esterna lorda	25,00	0,35	8,75
		35,00	0,10	3,50
Corte esclusiva	superficie esterna lorda	25,00	0,10	2,50
		4.245,00	0,02	84,90
Totale				413,78

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, l'andamento del mercato, il suo status impiantistico, i vincoli giuridici, etc.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;  
 Uffici del Registro di Ferrara;  
 Ufficio Tecnico Comunale di Comacchio;  
 Agenzie immobiliari locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Edifici ad uso civile abitazione e magazzino con corte esclusiva.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Edifici ad uso civile abitazione e magazzino con corte esclusiva	413,78	€ 310,00	€ 128.271,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 128.271,80

Riepilogo:

<b>Lotto</b>	<b>Superficie equivalente mqe.</b>	<b>Valore complessivo</b>
Edifici ad uso civile abitazione e magazzino con corte esclusiva	413,78	€ 128.271,80

**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%)	- € 19.240,77
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	- € 15.000,00
<b>VALORE RESIDUO</b>	<b>€ 94.031,03</b>

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda:	<b>€ 94.000,00</b>
---	--------------------

**Allegati:**

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atti di provenienza;
5. visure ipocatastali.

Data generazione:  
23-05-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Marco Maggi**

