

---

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

promossa da: **CREDITO EMILIANO S.P.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **163/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2024

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

Custode Giudiziario: **Gianluca Paparella**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTI ESCLUSIVE**

**Esperto alla stima:** Geometra Marco Vicentini  
**Codice fiscale:** VCNMRC70L01D548K  
**Partita IVA:** 01250690383  
**Studio in:** Via Pontegradella 63/A - 44123 FERRARA  
**Telefono:** 0532 311721  
**Fax:** 0532 311721  
**Email:** geom.marcovicentini@gmail.com  
**Pec:** marco.vicentini@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA PATRACCHINI [REDACTED] FRANCOLINO - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTI ESCLUSIVE

**Corpo:** A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1, **foglio 46, particella 78 (intero)**, indirizzo VIA PATRACCHINI [REDACTED] piano T-1, comune FERRARA, categoria A3, classe 2, consistenza 6 VANI, superficie 99MQ, rendita € 635.24

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA PATRACCHINI [REDACTED] FRANCOLINO - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTI ESCLUSIVE

**Corpo:** A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** VIA PATRACCHINI [REDACTED] FRANCOLINO - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTI ESCLUSIVE

**Corpo:** A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA PATRACCHINI [REDACTED] - FRANCOLINO - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTI ESCLUSIVE

**Corpo:** A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

**Creditori Iscritti:** CREDITO EMILIANO S.P.A., CASSA DI RISPARMIO DI CENTO s.p.a.

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA PATRACCHINI [REDACTED] FRANCOLINO - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTI ESCLUSIVE

**Corpo:** A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA PATRACCHINI [REDACTED] FRANCOLINO - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTI ESCLUSIVE

**Corpo:** A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

**Misure Penali:** NON CONOSCIUTE

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA PATRACCHINI [REDACTED] FRANCOLINO - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTI ESCLUSIVE

**Corpo:** A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA PATRACCHINI [REDACTED] - FRANCOLINO - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTI ESCLUSIVE

**Valore complessivo intero:** 50.459,25



Beni in Ferrara (FE)  
Località/Frazione FRANCOLINO

**Lotto: 001 - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTI ESCLUSIVE**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ferrara (FE) CAP: 44143 frazione: FRANCOLINO, VIA PATRACCHINI**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

1. Diritto di:  
Proprietà' per 1/1, **foglio 46, particella 78 (intera)**, indirizzo VIA PATRACCHINI piano T-1,  
comune FERRARA, categoria A3, classe 2, consistenza 6 VANI, superficie 99 MQ, rendita €  
635.24

Confini: Confina a Ovest con la via Patracchini, a Nord con ragioni mappale 77, a Sud con  
ragioni mappale 79

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rilevano diverse modifiche interne, mancanza  
della scala esterna sul retro, difforme rappresentazione grafica generale.

Regolarizzabili mediante: Docfa Variazione

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni- corretta  
rappresentazione grafica

Docfa variazione: € 650,00

Oneri Totali: **€ 650,00**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si rilevano difformità rispetto alla mappa catastatale in cui non è stata riportata la giusta  
sagoma del fabbricato e del ripostiglio esterno. Il bassocomodo risulta inoltre avere altro  
identificativo (mappale 150 al catasto terreni). Sarà necessario provvedere ad una rettifica sia  
dell'identificativo che della parte grafica partendo dalla situazione originaria costituita dalla  
mappa di primo impianto in cui il fabbricato (prima della sua ricostruzione) e del ripostiglio  
venivano correttamente indicati legati tra loro con l'unico mappale 78.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale.

Descrizione delle opere da sanare: Corretta sagoma del fabbricato e delle corti nonché degli  
identificativi catastali.

tipo mappale: € 2.500,00



Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Il bene si trova in pieno centro storico della località di Francolino, in zona ben servita da servizi sia primari che secondari, quali raccolta rifiuti, trasporti pubblici, illuminazione, ecc.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi ampia corte esclusiva con accesso carrabile.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Argine destro del Po.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Ferrara.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: E' stato necessario provvedere all'accesso forzoso del fabbricato.

## 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:

- Pignoramento a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro [REDACTED]  
iscritto/trascritto a FERRARA in data 27/12/2023 ai nn. 23832/18218;

#### 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:

Nessuna.



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

### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETRO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI FERRARA DEL 22/02/2021 REP. 220; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 46142.76 ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 03/03/2021 ai nn. 3540/509 ; Note: LA PRESENTE IPOTECA COLPISCE ANCHE ALTRI BENI NON OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 4.3 Misure Penali

Non conosciute.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** L'IMMOBILE NON E' PARTE DI UN CONDOMINIO.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **30/09/2009** . In forza di rogito di NOT. G.CHINARELLI, in data 08/08/2000, ai rep. 37954; trascritto a FERRARA, in data , ai nn. 10211/15611.

Note: Si precisa che con atto a ministero Notaio Luisa Vacchi di Ferrara in data 15/04/2009 Rep. n. 684/468, trascritto a Ferrara il 28/04/2009 al n. 4820 di R.P., la cui nota di

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto compravendita a rogito di NOT.F.CRISTOFORI, in data 30/09/2009, ai nn. 69957/17596; trascritto a REGGIO EMILIA, in data 14/10/2009, ai nn. 11678.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 7511/4222/1960

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/03/1960 al n. di prot.

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 7511/4222

Abitabilità/agibilità in data 19/12/1960 al n. di prot. 40307/6218

NOTE: SI RILEVA LA PRECEDENTE PRATICA ALLEGATA ALLA PRESENTE RELATIVA ALLA DEMOLIZIONE DEL VECCHIO FABBRICATO ESISTENTE PROT. 6808/3678 RILASCIATA IL 05-04-1960

Numero pratica: 68722/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: COSTRUZIONE DI BASSOCOMODO E DI BALCONE

Oggetto: condono edilizio

Presentazione in data 25/11/1986 al n. di prot. 68722

Rilascio in data 28/06/1997 al n. di prot. 68722

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI.

Numero pratica: 43589/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: OPERE INTERNE

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 03/07/1986 al n. di prot. 43589/86

Rilascio in data 10/02/1990 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: PRATICA COLLEGATA AL CONDONO EDILIZIO PG 68722/86



**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Oltre a diverse difformità grafiche non rilevate (fuori quadro muti esterni ed interni), si rilevano svariate modifiche interne sia all'abitazione che al bassocomodo esterno. Risulta inoltre essere stata rimossa la scala esterna sul retro. Il balcone presenta una struttura di copertura da ritenersi illegittima. E' stato inoltre creato un soppalco sopra il vano scala al fine di permettere un migliore accesso al tetto. Sul retro si rileva inoltre la modifica prospettica dovuta alla trasformazione di una finestra in porta finestra per accedere ad un balcone realizzato con strutture precaria (da rimuovere). Modifiche prospettiche rilevate anche nel ripostiglio esterno. Sarà inoltre necessario procedere anche ad una verifica di tipo strutturale in relazione alle modifiche interne e prospettiche apportate all'immobile con particolare riferimento alle modifiche prospettiche ed alla zona giorno del piano terra.

Regolarizzabili mediante: Parte delle opere risultano sanabili tramite SCIA in sanatoria, le restanti difformità dovranno essere rimosse al fine di ottenere la messa in pristino del fabbricato rispetto allo stato legittimo.

SCIA in sanatoria: € 7.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Note: La valutazione dell'oblazione, costo di costruzione ed oneri generali relativa alle difformità presenti viene comunque valutata sulla base dei "minimi" indicati nella LR 23/2004 non escludendo diverse maggiori quantificazioni. L'importo non tiene conto degli oneri necessari per la messa in pristino del fabbricato che saranno comunque già valutati all'interno della valutazione finale del bene, nulla escluso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Il parere sulle eventuali difformità e relative sanatorie o messe in pristino dello stato dei luoghi e relative quantificazioni economiche, è stato espresso previa valutazione della documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico del comune, non escludendo la possibilità che tale ricerca non abbia fatto emergere pratiche edilizie o parti di esse (compresa la quantificazione di oneri finanziari progressi insoluti), utili alla determinazione del giusto stato legittimo del bene. Tale parere è frutto sia dell'esperienza professionale, sia del confronto con altri tecnici anche del servizio tecnico comunale e ha carattere indicativo e non ha alcuna pretesa di valere come vincolante in quanto la reale valutazione in merito alle difformità e loro eventuale sanatoria, deve essere valutata all'interno di una pratica edilizia relativamente complessa (eventualmente comprendente una valutazione preventiva), cosa oggettivamente non realizzabile all'interno dell'incarico ricevuto. La valutazione dell'oblazione, costo di costruzione ed oneri generali relativa alle difformità presenti viene comunque valutata sulla base dei "minimi" indicati nella LR 23/2004 non escludendo diverse maggiori quantificazioni.

Le eventuali difformità o la messa in pristino dello stato dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (presentate sempre fatto salvo il diritto di terzi e la effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra sarà cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche in relazione alla sanabilità delle difformità, in concerto con il proprio tecnico di fiducia e con l'Ufficio Tecnico del Comune.

L'eventuale incidenza di tali difformità viene già ricompresa all'interno della valutazione finale del bene.





**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	RUE
In forza della delibera:	Delibera Consigliare prot. 39286 del 10/06/2013 e s.m.i.
Zona omogenea:	nuclei storici
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile stimato deve intendersi gravato da ogni vincolo indicato nello strumento urbanistico vigente e in ogni vincolo indicato da un eventuale ente terzo anche se non espressamente indicato in perizia. La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto così come esistente compresi ogni riferimento a normative edilizie/urbanistiche anche se non espressamente descritte.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE**

Trattasi di vecchio fabbricato ad uso civile abitazione, disabitato da diverso tempo, posto nel centro storico della località di Francolino. Edificato interamente in muratura di mattoni pieni tradizionali intonacati ambo i lati, risulta dislocato su due piani fuori terra oltre alla copertura piana. L'accesso avviene direttamente dalla via Patracchini attraverso la corte esclusiva antistante delimitata da una importante recinzione in acciaio inox (così come il parapetto del balcone e del piano di copertura). L'immobile è composto al piano terra da ingresso, cucina, vano scala e pranzo-soggiorno. Sul retro trova posto una piccola corte esclusiva ed un fabbricato uso ripostiglio esterno. Al piano superiore troviamo due camere da letto ed un bagno oltre ad un piccolo soppalco sopra il vano scala, realizzato completamente in legno, da cui si accede al piano di copertura. Il tetto piano risulta impermeabilizzato unicamente con uno strato di guaina ardesiata in cattive condizioni, tanto da consentire diverse importanti infiltrazioni di acqua piovana ai piani inferiori.

Sul retro si evidenzia la presenza di un piccolo balcone (precaro da rimuovere) accessibile dopo la trasformazione di una finestra in porta-finestra.

I pavimenti interni sono interamente in gres/ceramica di bassa qualità ed in normali condizioni di utilizzo, così come i rivestimenti di bagno e cucina. La scala risulta completamente realizzata con gradini in graniglia di marmo. Particolari i vani porta interni per lo più ad arco e perimetrati da una cornice di mattoni pieni e dotati di infissi in parte in legno massello ed in parte in legno tamburato, alcuni con specchiature. Gli



infissi esterni sono in PVC/legno dotati di vetro semplice con scuroni esterni e richiedono diverse opere di manutenzione.

Le pareti presentano diverse problematiche di infiltrazioni di umidità di risalita al piano terra e di infiltrazioni piovane al piano primo tanto da richiedere importanti interventi di manutenzione al fine di ripristinarne le normali condizioni di salubrità

L'impianto di riscaldamento autonomo è composto da caldaia murale a gas e terminali radianti in ghisa, non funzionanti al momento del sopralluogo, l'impianto elettrico risulta presente e dotato di sezionatori magnetotermici da sottoporre a verifica (vedi sezione relativa).

Il ripostiglio esterno si presenta come un unico vano edificato in muratura intonacata su ambo i lati, pavimentato con scaglie di marmo disomogenee, totalmente privo di manto di copertura ed impermeabilizzazione, con infissi in legno/vetro semplice, il tutto in pessime condizioni di manutenzione.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **146,50**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986 (presunto)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: CN 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di diverse opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria al fine di adeguarlo ai normali standards moderni nonché per ripristinare le normali condizioni di salubrità dei locali.

## Impianti:

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON DEFINIBILE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'accesso al fascicolo edilizio ha permesso di verificare la NON esistenza della dichiarazione di conformità, Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il funzionamento o la sua rispondenza alle normative attuali. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collauda da parte di personale qualificato a cura e spese



	dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima.
--	---

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO CON CALDAIA A GAS
Stato impianto	IN DISUSO
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON DEFINIBILE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'accesso al fascicolo edilizio ha permesso di verificare la NON esistenza della dichiarazione di conformità, Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il funzionamento o la sua rispondenza alle normative attuali. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collauda da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'accesso al fascicolo edilizio ha permesso di verificare la NON esistenza della dichiarazione di conformità, Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il funzionamento o la sua rispondenza alle normative attuali. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collauda da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima.

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----



Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, tuttavia viene determinata la superficie lorda dell'oggetto di stima, misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne ed al 50% le murature di confine con altre u.i. Alle superfici così determinate vengono applicati opportuni coefficienti di trasformazione utili a ragguagliare il tutto ad una unica superficie "convenzionale equivalente". La determinazione della superficie commerciale e dell'attribuzione del valore unitario vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle vigenti normative in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive se e come legalmente esistenti anche se non espressamente indicate. Rientrano nella valutazione di stima anche le comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c. con particolare riferimento alle corti comuni, vani scala ed agli altri BCNC e BCC.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PT-P1	sup reale lorda	102,00	1,00	102,00
BASSOCOMODO	sup reale lorda	14,00	0,30	4,20
CORTI ESCLUSIVE	sup reale lorda	26,00	0,10	2,60
BALCONE	sup reale lorda	4,50	0,20	0,90
		<b>146,50</b>		<b>109,70</b>

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

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare nonché opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura esecutiva in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà (vedi titolo acquisto allegato), venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche e controlli, eseguibili dall'acquirente. Si precisa che non è stata eseguita alcuna opera di riconfinamento degli immobili né di analisi dei suoli o sottosuoli, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dall'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi anch'esse a totale carico dell'aggiudicatario. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario anche gli eventuali oneri necessari ad adeguare l'immobile alle normative vigenti statiche,



antisismiche, antincendio nonché di igiene di ambienti abitativi o di lavoro nonché all'adeguamento/verifica degli impianti tecnologici esistenti alle rispettive norme di riferimento.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di FERRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di FERRARA;

Uffici del registro di FERRARA;

Ufficio tecnico di FERRARA;

Altre fonti di informazione: Colleghi / periti / tecnici e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio/immobiliare e del settore agrario dell'area di Ferrara (disinteressati), conoscenza diretta, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate OMI e VAM; pubblicità immobiliare sui siti specializzati.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.305,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE PT-P1	102,00	€ 650,00	€ 66.300,00
BASSOCOMODO	4,20	€ 650,00	€ 2.730,00
CORTI ESCLUSIVE	2,60	€ 650,00	€ 1.690,00
BALCONE	0,90	€ 650,00	€ 585,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.305,00
Valore corpo			€ 71.305,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.305,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.305,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE INDIPENDENTE CON CORTE	Abitazione di tipo economico [A3]	109,70	€ 71.305,00	€ 71.305,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 10.695,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.150,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 50.459,25</b>
---	--------------------



**Allegati**

- atto di provenienza
- visure catastali
- visure ipotecarie
- planimetrie catastali
- elaborato planimetrico catastale
- estratto di mappa catastale
- elaborato grafico stato rilevato
- documentazione fotografica
- documentazione edilizio/urbanistica

Data generazione:  
20-05-2024

L'Esperto alla stima  
**Geometra Marco Vicentini**

