

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

promossa da: **Ticino SPV S.r.l.**

contro: (omissis...)

N° Gen. Rep. **23/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-10-2024

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

Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Ballardini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Civile abitazione in edificio bifamiliare sito in  
Comacchio (FE), località Porto Garibaldi,  
Via F.lli Bandiera c.n. (omissis...)

**Esperto alla stima:** GEOM. PATRIZIO CECCHIN  
**Codice fiscale:** CCCPRZ67B09D548M  
**Studio in:** Via Giovanni XXIII, 77 - Ferrara  
**Telefono:** 0532765600  
**Email:** patrizio.cecchin@tim.it  
**Pec:** patrizio.cecchin@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** civile abitazione in edificio bifamiliare sito in Comacchio (FE), località Porto Garibaldi, Via F.lli Bandiera c.n. (omissis...)

**Dati Catastali:**

**CIVILE ABITAZIONE: foglio 51, mappale 3285, sub. 2**, indirizzo Via Fratelli Bandiera, piano T-1, Comune Comacchio, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 704,96, intestato (omissis...), proprietà.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** civile abitazione in edificio bifamiliare sito in Comacchio (FE), località Porto Garibaldi, Via F.lli Bandiera c.n. (omissis...).

**Possesso:** occupato dal debitore (considerato libero al decreto di trasferimento).

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

**Bene:** civile abitazione in edificio bifamiliare sito in Comacchio (FE), località Porto Garibaldi, Via F.lli Bandiera c.n. (omissis...).

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** civile abitazione in edificio bifamiliare sito in Comacchio (FE), località Porto Garibaldi, Via F.lli Bandiera c.n. (omissis...).

**Creditori Iscritti:** Bipop Carire Società per Azioni, Condominio i Cedri, Ticino SPV S.r.l.

### 5. Comproprietari

**Bene:** civile abitazione in edificio bifamiliare sito in Comacchio (FE), località Porto Garibaldi, Via F.lli Bandiera c.n. (omissis...).

**Comproprietari:** nessuno.

### 6. Misure Penali

**Bene:** civile abitazione in edificio bifamiliare sito in Comacchio (FE), località Porto Garibaldi, Via F.lli Bandiera c.n. (omissis...).

**Misure Penali:** nessuna.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** civile abitazione in edificio bifamiliare sito in Comacchio (FE), località Porto Garibaldi, Via F.lli Bandiera c.n. (omissis...).

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**8. Prezzo**

**Bene:** civile abitazione in edificio bifamiliare sito in Comacchio (FE), località Porto Garibaldi, Via F.lli Bandiera c.n. (omissis...)

**Prezzo : € 170.800,00**

**CIVILE ABITAZIONE IN EDIFICIO BIFAMILIARE SITO IN  
COMACCHIO (FE), LOCALITÀ PORTO GARIBALDI, VIA F.LLI BANDIERA**

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: civile abitazione in edificio bifamiliare.**

Trattasi di civile abitazione ricompresa in edificio bifamiliare, sviluppata su due piani fuori terra e dotata di ingresso indipendente dalla corte in comune con l'ulteriore alloggio.

**Quota e tipologia del diritto bene staggito:**

(omissis...)- proprietà per 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

**CIVILE ABITAZIONE: foglio 51, mappale 3285, sub. 2,** indirizzo Via Fratelli Bandiera, piano T-1, Comune Comacchio, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 704,96.

**Derivante da:** costituzione del 01/12/1993 in atti dal 23/12/1993 (n. 4921.2/1993).

**Intestazione:** (omissis...), proprietà.

**Confini:** sub. 1, corte comune sub. 3 per tre lati, salvo altri e più precisi.

**Conformità catastale:**

Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si è riscontrato quanto segue:

1. l'intestazione catastale è priva della quota di proprietà (1/1);
2. lievi modifiche planimetriche nella scheda dell'abitazione;
3. presenza nell'area cortiliva sub. 3, in comune con l'ulteriore abitazione di terzi sub. 1, di un corpo di fabbrica ad uso autorimessa non censito né al catasto terreni né al catasto fabbricati;
4. la perimetrazione catastale del mappale 3285 non coincide con lo stato dei luoghi;
5. a ridosso dell'autorimessa risulta presenta un tettoia in legno di tipo precario.

**Difformità regolarizzabili mediante:**

- p.to 1: istanza di rettifica;
- p.to 2: le difformità rilevate, di lieve entità, non incidono sulla consistenza/categoria/classe dell'unità immobiliare pertanto, ai sensi della Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio punto 3 lettera e), non sussiste l'obbligo di aggiornamento catastale;
- p.ti 3 e 4: pratiche di aggiornamento catastale PREGEO e DOCFA, da attuare in capo agli aventi titolo sulla corte comune sub 3, e nel dettaglio i proprietari dell'abitazione sub. 1 e del proprietario dell'abitazione sub. 2, quest'ultima oggetto di pignoramento; si specifica pertanto che l'intestazione catastale dell'autorimessa, ed il relativo diritto di proprietà su di essa, sarà in capo ai proprietari dell'abitazione sub. 1 per il diritto di proprietà di 1/2, nonché al proprietario dell'abitazione sub. 2 (qui staggita) per il diritto di proprietà di 1/2;
- p.to 5: messa in pristino – vedi paragrafo “7.1 Conformità edilizia”

**Spesa totale prevista per la regolarizzazione p.ti 1, 3 e 4: € 2.000,00.**

**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 una civile abitazione che trovasi ubicata a Porto Garibaldi, località posta ad una distanza di circa 5 Km. dal centro del Comune di Comacchio ed a circa 55 km. dal Capoluogo di Ferrara.

La distanza tra il cespite di cui trattasi e la spiaggia, a cui si arriva comodamente a piedi, è di circa 1 Km.

**Caratteristiche zona:** centrale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** tutti quelli riferibili ad un ordinario luogo di vacanze balneari.

**Caratteristiche zone limitrofe:** turistiche.

**Importanti centri limitrofi:** Comacchio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Delta del Po.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di Pomposa, centro storico di Comacchio.

**Principali collegamenti pubblici:** autolinee.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore (considerato libero al decreto di trasferimento).

Dalle visure effettuate presso l'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 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di Bipop Carire Società per Azioni (C.F. 03336830967) contro (omissis...) (terzo datore di ipoteca), proprietario per la quota di 1/1, e (omissis...) – debitore non datore di ipoteca), per concessione a garanzia di mutuo, importo ipoteca € 255.000,00, importo capitale € 150.000,00, durata 30 anni, derivante da atto notarile pubblico del Notaio Maioli Gian Luigi di Comacchio (FE) del 28/02/2007 rep. 73017/26078, iscritta a Ferrara in data 07/03/2007 al reg. gen. 6346 e reg. part. 1216.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di Condominio i Cedri (C.F. 91011040382), contro (omissis...), per la quota di proprietà di 1/2, e (omissis...), per la quota di proprietà di 1/2, per Decreto Ingiuntivo, importo ipoteca € 12.000,00, importo capitale € 7.740,11, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 27/10/2022, rep. 1228, iscritta a Ferrara in data 19/07/2024 al reg. gen. 13781 e reg. part. 1943.

**Note: la formalità risulta errata relativamente all'indicazione delle quote di proprietà dell'unità negoziale (e quindi anche dei soggetti), in quanto (omissis...) è pieno proprietario per la quota di 1/1.**

**4.2.2 Pignoramenti:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Ticino SPV S.r.l. (C.F. 160306410016), contro (omissis...), derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara del 31/01/2024 rep. 245, trascritto a Ferrara in data 26/02/2024 al reg. gen. 3506 e reg. part. 2664.

**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: ---.**

**Utilità comuni:** proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sulla corte comune censita al Catasto Fabbricati del Comune di Comacchio al foglio 51, mappale 3285, sub. 3.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non noti.

**Attestazione Prestazione 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.

L'immobile si intenderà alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti, e come fin d'ora posseduto dal proprietario in dipendenza dei titoli di provenienza.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- (omissis...), proprietario per la quota di 1/1, in forza di acquisto del terreno su cui insiste il fabbricato dal Comune di Comacchio, con atto amministrativo di compravendita ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Comacchio (FE) Bigoni Riccardo in data 11/05/1993, repertorio 4497, trascritto a Ferrara il 25/05/1993 ai nn. 6914/4398.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Concessione edilizia n. 11549-21117/91 rilasciata il 03/01/1992 P.E. 475/91 per la costruzione di fabbricato bifamiliare di civile abitazione; Concessione edilizia n. 10927/92 rilasciata il 25/09/1992 P.E. 475/92 per variante in corso d'opera di modifiche interne e di prospetto; Permesso di Abitabilità prot. 20347/1992;

- Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla L. 47/1985 e succ. modificazioni e D.L. n. 551/1994 assunta al n. 1628 prot. 7744 del 01/03/1995, con Concessione a sanatoria rilasciata il 22/12/2000 per aumento di superficie utile mediante realizzazione di vano cucina al piano terra;

- Sanzione pecuniaria ex art. 10 L. 47/1985 fascicolo n. 1/95, per realizzazione di tettoia in assenza di autorizzazione;

*Note: tettoia realizzata nell'area cortiliva sub. 3, comune alle abitazioni sub. 1 e sub. 2.*

- DIA n. 375/03 prot. 22133 del 24/06/2003 per tamponatura di una tettoia esistente per la realizzazione di garage.

*Note: autorimessa realizzata nell'area cortiliva sub. 3, comune alle abitazioni sub. 1 e sub. 2.*

### 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:

1. lievi modifiche planimetriche dell'abitazione (risalenti all'epoca di costruzione);
2. modifiche esterne al corpo di fabbrica dell'autorimessa; inoltre il pertinente titolo edilizio DIA n. 375/03 è privo della comunicazione di fine lavori, ovvero della SCEA.
3. a ridosso dell'autorimessa risulta presenta un tettoia in legno di tipo precario.

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

- p.to 1: le difformità rilevate, di lieve entità, possono verosimilmente rientrare nella definizione di tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/04; dovranno quindi essere dichiarate dal tecnico abilitato nell'ambito di presentazione di una nuova pratica edilizia e rappresentate nei relativi elaborati grafici;

- p.to 2: pratica edilizia a sanatoria, seguita da Segnalazione Certificata di Conformità edilizia e agibilità (a chiusura della DIA n. 375/03), comprensiva degli allegati previsti dalla normativa (esempio documentazione catastale, idoneità statica, etc.) presentate entrambe a nome degli aventi titolo del corpo di fabbrica (abitazione sub. 1 diritto di proprietà di 1/2, abitazione sub. 2 (qui staggita) diritto di proprietà di 1/2);

- p.to 3: messa in pristino.

**Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 5.000,00** (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti).

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:	B1 – sottozona consolidata satura; B1.b - semintensiva
Immobile soggetto a convenzione:	No
Tutele/vincoli	PTCP: sistema costiero, unità di paesaggio della valli, Dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica; PTPR: costa, unità di paesaggio Costa Nord.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

## DESCRIZIONE

Trattasi di civile abitazione ricompresa in edificio bifamiliare realizzato nella prima metà degli anni '90, dotato di circostante area cortiliva in comune tra quella in parola e l'ulteriore unità ivi presente.

L'abitazione è composta al piano terra dalla zona giorno, costituita da ingresso, soggiorno, bagno finestrato, cucina e retro cucina; tramite scala interna si accede al piano primo ove trovano la zona notte, formata da disimpegno sul quale si affacciano due camere da letto matrimoniali e una doppia, tutte con accesso a balcone, e bagno finestrato. Al piano terra, in corrispondenza della facciata nord, è inoltre presente un porticato.

L'area cortiliva comune circostante l'edificio è completamente recintata e dotata di cancello ad apertura automatizzata. Nell'angolo est di detta area è presente un corpo di fabbrica ad uso autorimessa, costituito da un locale di forma regolare, atta al posteggio di due autovetture. Come precedentemente descritto, detto corpo di fabbrica non è catastalmente censito e, essendo stato realizzato su area comune tra le due abitazioni, il relativo diritto di proprietà è di 1/2 ciascuna.

Si specifica infine che l'accesso al lotto avviene transitando per lo stradello carrabile di Via F.lli Bandiera, censito al catasto terreni del Comune di Comacchio al foglio 51, mappale 3324 e, nel tratto finale, mappale 3331. Relativamente al mappale 3324 si segnala che lo stesso è intestato a soggetti privati, ma risulta gravato da servitù di passaggio perpetua e gratuita, trascritta in data 24/11/1995 ai nn. 14529/10498 ed a favore del Comune di Comacchio. Il mappale 3331 risulta, invece, in partita catastale speciale bene comune non censibile, senza riferimento alcuno alle unità immobiliari a cui è comune, nonché privo trascrizioni inerenti presumibili servitù a riguardo. L'eventuale regolarizzazione di detta condizione sarà comunque a carico dell'aggiudicatario, con costi e oneri a suo totale carico, nessuno escluso.

### 1. Quota e tipologia del diritto abitazione staggita:

(omissis...)- proprietà per 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie equivalente: mq. 190,13.

E' posto al piano: terra e primo.

L'edificio è stato costruito: inizio anni '90.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali: il bene pignorato si presenta in un buono stato di conservazione e manutenzione, tenuto comunque conto che nel corso degli anni non risultano eseguite opere di riattamento.

## 2. Caratteristiche descrittive

### Caratteristiche strutturali:

Copertura edificio bifamiliare	tipologia: a padiglione materiale: laterocemento condizioni: buone
Copertura autorimessa	tipologia: a falda materiale: laterocemento condizioni: buone
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: buone
Strutture verticali edificio bifamiliare	materiale: muratura di laterizio condizioni: buone
Strutture verticali autorimessa	materiale: c.a. condizioni: buone

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni edificio bifamiliare	tipologia: ante battenti materiale: pvc e vetrocamera protezione: avvolgibili in pvc condizioni: buone
Infissi esterni autorimessa	tipologia: basculanti materiale: metallo condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne edificio bifamiliare	materiale: muratura di laterizio finitura: tinteggiatura condizioni: sufficienti
Pareti esterne autorimessa	materiale: c.a. muratura di laterizio finitura: intonaco condizioni: sufficienti

Pavimentazione interna edificio bifamiliare materiale: gres porcellanato  
condizioni: ottime

Pavimentazione interna autorimessa materiale: cls  
condizioni: sufficienti

Rivestimenti ubicazione: bagno e cucina  
materiale: ceramica  
condizioni: ottime

#### Impianti:

Condizionamento tipologia: autonomo  
alimentazione: elettrico  
diffusori: split  
condizioni: buone  
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Elettrico tipologia: sottotraccia  
condizioni: buone  
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Gas tipologia: sottotraccia  
alimentazione: metano  
condizioni: buone  
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Idrico tipologia: sottotraccia  
alimentazione: diretta da rete comunale  
condizioni: buone  
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Termico tipologia: autonomo  
alimentazione: metano  
diffusori: radiatori in ghisa  
condizioni: buone  
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato  
*Note: presenza di stufa a pellet e di camino al piano terra*

#### **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

La stessa terrà altresì conto della superficie del corpo di fabbrica dell'autorimessa presente sull'area cortiliva comune dell'edificio bifamiliare, calcolata in rapporto al diritto di proprietà pari ad 1/2 in capo al debitore.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione	superficie lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00
Portico	superficie esterna	17,50	0,35	6,13

	lorda			
Balconi	superficie esterna lorda	18,00	0,25	4,50
Autorimessa	superficie lorda di pavimento	19,00	0,50	9,50
Totale				<b>190,13</b>

## 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:

#### Civile abitazione in edificio bifamiliare.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Civile abitazione in edificio bifamiliare	190,13	€ 1.100,00	€ 209.143,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 209.143,00

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore complessivo</i>
Civile abitazione in edificio bifamiliare	190,13	€ 209.143,00

### 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%)	- € 31.371,45
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	- € 7.000,00
VALORE RESIDUO	€ 170.771,55

### 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>€ 170.800,00</b>
---	---------------------

**Allegati:**

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

Data generazione:  
05-08-2024

L'Esperto alla stima  
**GEOM. PATRIZIO CECCHIN**

