

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

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro: **(omissis...)**

N° Gen. Rep. **20/2024**  
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 plurifamiliare sita in  
Lagosanto (FE), Via della Costituzione (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 plurifamiliare sita in Lagosanto (FE), Via della Costituzione c.n. (omissis...)

**Dati Catastali:**

**CIVILE ABITAZIONE: foglio 19, mappale 2694, sub. 3**, indirizzo Via della Costituzione, piano T-1-2, Comune Lagosanto, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 115 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 114 mq., rendita catastale € 477,72, intestato a (omissis...)

**AUTORIMESSA: foglio 19, mappale 2694, sub. 6**, indirizzo Via della Costituzione, piano T, Comune Lagosanto, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale € 46,27, intestato a (omissis...)

**CORTE: foglio 19, mappale 2694, sub. 10**, indirizzo Via della Costituzione, piano T, Comune Lagosanto, bene comune non censibile (corte comune ai subb. 3 e 6).

### 2. Stato di possesso

**Bene:** civile abitazione in edificio plurifamiliare sita in Lagosanto (FE), Via della Costituzione c.n. (omissis...)

**Possesso:** occupato dalla comproprietaria (omissis...)

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

**Bene:** civile abitazione in edificio plurifamiliare sita in Lagosanto (FE), Via della Costituzione c.n. (omissis...)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** civile abitazione in edificio plurifamiliare sita in Lagosanto (FE), Via della Costituzione c.n. (omissis...)

**Creditori Iscritti:** Unicredit Banca per la Casa S.p.a, Finproget S.p.a., Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.a., Plusvalore S.p.a. in Liquidazione, Unicredit S.p.a.

## 5. Comproprietari

**Bene:** civile abitazione in edificio plurifamiliare sita in Lagosanto (FE), Via della Costituzione c.n.  
(omissis...)

**Comproprietari:** nessuno oltre ai debitori.

## 6. Misure Penali

**Bene:** civile abitazione in edificio plurifamiliare sita in Lagosanto (FE), Via della Costituzione c.n.  
(omissis...)

**Misure Penali:** nessuna.

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** civile abitazione in edificio plurifamiliare sita in Lagosanto (FE), Via della Costituzione c.n.  
(omissis...)

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

## 8. Prezzo

**Bene:** civile abitazione in edificio plurifamiliare sita in Lagosanto (FE), Via della Costituzione c.n.  
(omissis...)

**Prezzo :** € 110.800,00

**CIVILE ABITAZIONE IN EDIFICIO PLURIFAMILIARE SITA IN  
LAGOSANTO (FE), VIA DELLA COSTITUZIONE C.N(omissis...)**

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 plurifamiliare.**

Trattasi di civile abitazione libera da cielo a terra con due facciate libere, dotata di annessa autorimessa ed area cortiliva pertinenziale, realizzata da circa una ventina d'anni.

**Quota e tipologia del diritto:**

- (omissis...).

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

**CIVILE ABITAZIONE: foglio 19, mappale 2694, sub. 3,** indirizzo Via della Costituzione, piano T-1-2, Comune Lagosanto, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 115 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 114 mq., rendita catastale € 477,72.

**Intestazione:** (omissis...)

**Derivante da:** costituzione del 25/06/2003 Pratica n. 147628 in atti dal 25/06/2003 (n. 1291.1/2003).

**AUTORIMESSA: foglio 19, mappale 2694, sub. 6,** indirizzo Via della Costituzione, piano T, Comune Lagosanto, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale € 46,27.

**Intestazione:** (omissis...)

**Derivante da:** costituzione del 25/06/2003 Pratica n. 147628 in atti dal 25/06/2003 (n. 1291.1/2003).

**CORTE: foglio 19, mappale 2694, sub. 10,** indirizzo Via della Costituzione, piano T, Comune Lagosanto, bene comune non censibile (corte comune ai subb. 3 e 6).

**Derivante da:** costituzione del 25/06/2003 Pratica n. 147628 in atti dal 25/06/2003 (n. 1291.1/2003).

**Confini in un sol corpo:** al piano terra con mapp. 2699, sub. 9, sub. 5, sub. 2, sub. 4, sub. 11, salvo altri più precisi; al piano primo con spazio aereo su due lati, sub. 2, sub. 4, salvo altri più precisi; al piano secondo sottotetto con spazio aereo su due lati, sub. 2, sub. 4, salvo altri 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. presenza di modesta tettoia realizzata in corrispondenza della facciata est;

2. nella planimetria catastale dell'abitazione non risultano graficizzate due partizioni presenti al piano secondo sottotetto.

**Difformità regolarizzabili mediante:**

- p.to 1 vedi paragrafo "7.1 Conformità edilizia";
- p.to 2: pratica di variazione catastale DOCFA.

**Spesa totale prevista per la regolarizzazione p.to 2: € 500,00.**

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

Si specifica infine 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 Lagosanto, Comune di modeste dimensioni posto ad una distanza di circa 10 Km. da Comacchio ed a circa 50 km. dal Capoluogo di Ferrara.

**Caratteristiche zona:** semi centrale.

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

**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 centro abitato di piccole dimensioni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara e Comacchio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Delta del Po, Riserva Bosco della Mesola.

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

**Principali collegamenti pubblici:** assi viari stradali, linee di autobus.

## **3. STATO DI POSSESSO.**

Occupato dalla proprietaria (omissis...)

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara non sono risultati contratti di locazione in essere per i beni pignorati.

## **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:*

CONVEZIONE EDILIZIA di cui all'atto del Notaio Mistri Alessandro di Portomaggiore

(FE) del 07/08/2002 rep. 24243, trascritta a Ferrara il 04/09/2002 al reg. part. 10679.

*Note: Convenzione inerente alla lottizzazione, per quanto ad oggi eventualmente valevole ed efficace.*

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO di cui alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Mistri Alessandro di Portomaggiore (FE) del 25/07/2003 rep. 26165, trascritto a Ferrara il 19/08/2003 al reg. part. 10706.

*Note: la durata dell'atto è di 20 anni.*

#### 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 VOLONTARIA, a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.a. (C.F. 13263030150) contro (omissis...), per concessione a garanzia di mutuo, importo ipoteca € 232.000,00, importo capitale € 116.000,00, durata 30 anni, derivante da atto pubblico del Notaio Manzo Claudio di Comacchio (FE) del 11/05/2004 rep. 2949/407, iscritta a Ferrara in data 20/05/2004 al reg. gen. 10512 e reg. part. 2479, e successiva ipoteca in rinnovazione a favore di Unicredit S.p.a. (C.F. 00348170101), iscritta a Ferrara in data 09/04/2024 al reg. gen. 6341 e reg. part. 858.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di Finproget S.p.a. (C.F. 07553110631) contro (omissis...), per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 25.000,00, importo capitale € 17.502,28, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 26/01/2010 rep. 283, iscritta a Ferrara in data 05/03/2010 al reg. gen. 4585 e reg. part. 1195.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di Plusvalore S.p.a. in Liquidazione (C.F. 06213771006) contro (omissis...), per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 23.000,00, importo capitale € 11.318,31, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 21/01/2011 rep. 1657, iscritta a Ferrara in data 20/02/2013 al reg. gen. 2559 e reg. part. 278.

### 4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.a. (C.F. 01208710382) contro (omissis...), derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 13/11/2010 rep. 8345, trascritto a Ferrara in data 13/12/2010 al reg. gen. 22645 e reg. part. 13554.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Unicredit S.p.a. (C.F. 00348170101) contro (omissis...), derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 17/01/2024 rep. 165, trascritto a Ferrara in data 15/02/2024 al reg. gen. 2926 e reg. part. 2250.

### 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.

*Note: la strada di penetrazione che conduce da Via della Costituzione sino al complesso immobiliare ove trovatisi i beni de quo, risulta indicata negli elaborati di cui ai titoli edilizi per l'edificazione dei fabbricati quale "strada privata" e risulta, ad oggi, intestata in capo alla ditta costruttrice Edilgamma Due S.r.l. Nell'atto di provenienza a favore degli esecutari non vi è menzione alcuna a detta strada ma non è escluso che sia verosimilmente un bene comune a tutte le unità immobiliari che ne fruiscono. Quanto riportato è a puro titolo informativo e l'eventuale regolarizzazione di detta condizione sarà a carico dell'aggiudicatario e degli ulteriori aventi diritto, con costi e oneri a loro totale carico, nulla escluso.*

**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.

I beni staggiti si intenderanno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le accessioni, accessori, adiacenze, dipendenze, pertinenze, aggiunte e migliorie, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, con i proporzionali diritti alle parti, spazi ed impianti condominiali come per legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, il tutto come pervenuto agli attuali proprietari in dipendenza dei titoli di provenienza.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- (omissis...), proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Manzo Claudio di Comacchio (FE) del 11/05/2004, (omissis...)

- *Edilgamma Due S.r.l.*, proprietaria per la quota di 1/1, in forza dell'atto di compravendita con patto di riservato dominio a rogito del Notaio Coccioli Mario di Comacchio (FE) del 15/10/2001, repertorio 76635, trascritto a Ferrara in data 22/10/2001 al reg. part. 11760, da potere Busoli Stefano e Tancini Tiziana, con annotazione di quietanza n. 264 del 23/01/2004 ed annotazione di inefficacia di patto di riservato dominio n. 265 del 23/01/2004.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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

- Concessione edilizia n. 67/02 prot. n. 5579 rilasciata il 25/09/2002 per la costruzione di n. 2 fabbricati per complessivi n. 16 alloggi;
- Permesso di costruire n. 42/04 prot. n. 7252 rilasciato il 01/10/2004 per voltura e variante;
- richiesta rilascio Certificato di conformità edilizia e agibilità n. 263 del 11/01/2006, attestata per decorrenza dei termini in silenzio assenso.

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si è riscontrata la seguente difformità:

- presenza di modesta tettoia realizzata in corrispondenza della facciata est.

**La difformità riscontrata è presumibilmente regolarizzabili con:**

messa in pristino

**Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 500,00.**

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

Quanto sopra è circoscritto esclusivamente al bene staggito e non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad esso correlate.

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./P.D.R.
Zona omogenea:	C – comparti di nuova previsione a prevalente destinazione residenziale; unità di paesaggio
Immobile soggetto a convenzione:	CONVEZIONE EDILIZIA di cui all'atto del Notaio Mistri Alessandro di Portomaggiore (FE) del 07/08/2002 rep. 24243, trascritta a Ferrara il 04/09/2002 al reg. part. 10679 ( <i>Convenzione inerente alla lottizzazione, per quanto ad oggi eventualmente valevole ed efficace</i> ); ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO di cui alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Mistri Alessandro di Portomaggiore (FE) del



	25/07/2003 rep. 26165, trascritto a Ferrara il 19/08/2003 al reg. part. 10706 (la durata dell'atto è di 20 anni).
Immobile sottoposto a tutela:	NO

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

## DESCRIZIONE

Trattasi di civile abitazione con ingresso indipendente ricompresa in edificio plurifamiliare realizzato da circa una ventina d'anni, distribuita ai piani terra, primo e secondo sottotetto, altresì dotata di area cortiliva pertinenziale e di annessa autorimessa al piano terra.

L'abitazione, avente due facciate libere, è costituita al piano terra dalla zona giorno composta da sala da pranzo/soggiorno con angolo cottura e bagno finestrato con anti bagno, tramite il quale è possibile accedere all'autorimessa formata da un locale rettangolare atto allo stazionamento di un'autovettura.

Tramite scala interna si accede al piano secondo ove risulta la zona notte, costituita da una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola ed un bagno finestrato collegato ad una loggia, tutti tra di loro disimpegnati.

Il piano secondo sottotetto è fruibile tramite scala rettilinea salvaspazio; qui si trovano due locali non abitabili tra di loro comunicanti e finestrati, adibiti a ripostiglio.

L'area cortiliva è totalmente recintata e pavimentata, dotata di accesso pedonale e carrabile ad apertura manuale.

### **Quota e tipologia del diritto:**

- (omissis...) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (omissis...)
  - (omissis...) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con (omissis...).
- Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno.

Superficie equivalente: mq. 131,53.

E' posto al piano: terra, primo e secondo sottotetto.

L'edificio è stato costruito: prima metà anni 2000.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali: la civile abitazione si presenta in un buono stato di manutenzione e conservazione, considerata anche la sua relativamente recente epoca costruttiva.

## **2. Caratteristiche descrittive**

### **Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a due falde materiale: laterocemento condizioni: buone
Scala interna p.t./p.1	tipologia: a due rampe materiale: c.a. condizioni: ottime
Scala interna p.1/p.2	tipologia: a una rampa materiale: legno e ferro

Solai  
condizioni: ottime  
tipologia: laterocemento  
condizioni: buone

Strutture verticali  
materiale: muratura di laterizio  
condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni  
tipologia: anta battente  
materiale: legno e vetrocamera  
protezione: avvolgibili in pvc e zanzariere  
condizioni: buone

Infissi interni  
tipologia: a battente  
materiale: legno tamburato  
condizioni: buone

Pareti esterne  
materiale: muratura di laterizio  
finitura: tinteggiatura  
condizioni: buone

Pavimentazione interna  
materiale: gres porcellanato  
condizioni: ottime

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: DI.CO. L. 46/90 nel fascicolo edilizio (priva di as-built)

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: DI.CO. L. 46/90 nel fascicolo edilizio (priva di as-built)

Termico  
 tipologia: autonomo  
 alimentazione: metano  
 diffusori: radiatori in acciaio  
 condizioni: buone  
 conformità: DI.CO. L. 46/90 nel fascicolo edilizio (priva di as-built)

#### 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.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione piano terra e primo	superficie lorda di pavimento	95,80	1,00	95,80
Abitazione piano secondo sottotetto	superficie lorda di pavimento	61,40	0,35	21,49
Loggia	superficie esterna lorda	4,90	0,35	1,72
Autorimessa	superficie lorda di pavimento	18,40	0,50	9,20
Corte	superficie esterna lorda	25,00 40,90	0,10 0,02	2,50 0,82
<b>Totale</b>				<b>131,53</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 Lagosanto;  
 Agenzie immobiliari locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Civile abitazione in edificio plurifamiliare.

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 plurifamiliare	131,53	€ 1.000,00	€ 131.530,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.530,00

Riepilogo:

<b>Lotto</b>	<b>Superficie equivalente mqe.</b>	<b>Valore complessivo</b>
Civile abitazione in edificio plurifamiliare	131,53	€ 131.530,00

**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%)

- € 19.729,50

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:

- € 1.000,00

VALORE RESIDUO

€ 110.800,50

**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:

€ 110.800,00

**Allegati:**

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

Data generazione:  
29-07-2024

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

