

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **46/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-10-2024

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

Custode Giudiziario: **Elena Benetti**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Ufficio al P.T. con annesso garage**

**Esperto alla stima:** Geometra Michele Pedriali  
**Codice fiscale:** PDRMHL69T31L219D  
**Partita IVA:** 01314250380  
**Studio in:** Via Bassa 286 - 44124 Ferrara  
**Telefono:** 0532450221  
**Email:** michele.pedriali@libero.it  
**Pec:** michele.pedriali@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via per Pomposa Nord [REDACTED] Codigoro (FE) - 44021

**Lotto:** 001 - Ufficio al P.T. con annesso garage

**Corpo:** A - Ufficio al P.T. con annesso garage

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

- [REDACTED] nata a [REDACTED], proprietà per 1/1.

\* foglio [REDACTED], particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] indirizzo LOCALITA' PER POMPOSA NORD n. [REDACTED], piano T, comune Codigoro, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5, rendita € 604,25

\* foglio [REDACTED], particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] indirizzo LOCALITA' PER POMPOSA NORD n. [REDACTED], piano T, comune Codigoro, categoria C/6, classe 2, consistenza 20, rendita € 70,24

\*Area di enti urbani e promiscui., comune Codigoro, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] qualità ENTE URBANO, superficie catastale 178 mq.

\*Bene comune non censibile, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], indirizzo LOCALITA' PER POMPOSA NORD, piano T, comune Codigoro

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via per Pomposa Nord n. [REDACTED] - Codigoro (FE) - 44021

**Lotto:** 001 - Ufficio al P.T. con annesso garage

**Corpo:** A - Ufficio al P.T. con annesso garage

**Possesso:** Occupato da ditta estranea alla procedura senza alcun titolo.

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

**Bene:** Via per Pomposa Nord n. [REDACTED] Codigoro (FE) - 44021

**Lotto:** 001 - Ufficio al P.T. con annesso garage

**Corpo:** A - Ufficio al P.T. con annesso garage

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via per Pomposa Nord n. [REDACTED] Codigoro (FE) - 44021

**Lotto:** 001 - Ufficio al P.T. con annesso garage

**Corpo:** A - Ufficio al P.T. con annesso garage

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via per Pomposa Nord n. [REDACTED] Codigoro (FE) - 44021

**Lotto:** 001 - Ufficio al P.T. con annesso garage

**Corpo:** A - Ufficio al P.T. con annesso garage

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via per Pomposa Nord n. [REDACTED] - Codigoro (FE) - 44021

**Lotto:** 001 - Ufficio al P.T. con annesso garage

**Corpo:** A - Ufficio al P.T. con annesso garage

**Misure Penali:** ///

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via per Pomposa Nord n. [REDACTED] - Codigoro (FE) - 44021

**Lotto:** 001 - Ufficio al P.T. con annesso garage

**Corpo:** A - Ufficio al P.T. con annesso garage

**Continuità delle trascrizioni:** ALTRO - non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità derivante da denuncia di successione del 30/08/1987, comunque superata da successivo atto giudiziario-decreto di trasferimento del Tribunale di Ferrara in data 10/12/2007.

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via per Pomposa Nord n. [REDACTED] - Codigoro (FE) - 44021

**Lotto:** 001 - Ufficio al P.T. con annesso garage

**Valore complessivo intero (arrotondato):** €. 63.500,00

Beni in **Codigoro (FE)**  
Località/Frazione  
Via per Pomposa Nord n. ■

**Lotto: 001 - Ufficio al P.T. con annesso garage**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità derivante da denuncia di successione del 30/08/1987, comunque superata da successivo atto giudiziario-decreto di trasferimento del Tribunale di Ferrara in data 10/12/2007.

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

Identificativo corpo: A - Ufficio al P.T. con annesso garage.

Uffici e studi privati [A10] sito in Via per Pomposa Nord n. ■

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ■ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ■

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- ■ nata a ■, proprietà per 1/1.,

\*foglio ■ particella ■ subalterno ■, indirizzo LOCALITA' PER POMPOSA NORD n. ■ piano T, comune Codigoro, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5, rendita € 604,25

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/08/2014 Pratica n.FE0148288 in atti dal 06/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 102183.1/2014);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2009 Pratica n.FE0216763 in atti dal 02/11/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.34407.1/2009);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/08/2009 Pratica n.FE0144035 in atti dal 20/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21161.1/2009);
- VARIAZIONE del 14/05/2009 Pratica n. FE0091013 in atti dal 14/05/2009 FRAZ. CON CAMBIO DESTINAZIONE USO (n. 10433.1/2009);
- CLASSAMENTO del 30/08/1996 in atti dal 09/02/1998 (n.D301/1996);
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 31/08/1996 in atti dal 31/08/1996 (n. D00301.1/1996).

Millesimi di proprietà di parti comuni: proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 C.C. e sulle parti adibite a servizi comuni, in particolare sulla corte, comune anche ad altri fabbricati adiacenti, identificata dal subalterno ■ del mappale ■

Confini: ingresso appartamento di cui al mapp. ■, corte comune di cui al mapp. ■ su più lati, garage di cui al mapp. ■

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

- [REDACTED] nata a [REDACTED], proprietà per 1/1.,

\*foglio [REDACTED], particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] indirizzo LOCALITA' PER POMPOSA NORD n. [REDACTED] piano T, comune Codigoro, categoria C/6, classe 2, consistenza 20, rendita € 70,24

**Derivante da:**

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/08/2014 Pratica n.FE0148287 in atti dal 06/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 102182.1/2014);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2009 Pratica n.FE0216762 in atti dal 02/11/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.34406.1/2009);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/08/2009 Pratica n.FE0144035 in atti dal 20/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21161.1/2009);
- VARIAZIONE del 14/05/2009 Pratica n. FE0091013 in atti dal 14/05/2009 FRAZ. CON CAMBIO DESTINAZIONE USO (n. 10433.1/2009);
- CLASSAMENTO del 30/08/1996 in atti dal 09/02/1998 (n.D301/1996);
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 31/08/1996 in atti dal 31/08/1996 (n. D00301.1/1996).

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 C.C. e sulle parti adibite a servizi comuni, in particolare sulla corte, comune anche ad altri fabbricati adiacenti, identificata dal subalterno [REDACTED] del mappale [REDACTED].

**Confini:** corte comune di cui al mapp. [REDACTED] su due lati, ufficio di cui al mapp. [REDACTED] su più lati.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Area di enti urbani e promiscui.

- comune Codigoro, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] qualità ENTE URBANO, superficie catastale 178 mq.

**Derivante da:**

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/07/1976 in atti dal 26/08/1982 (n.99382);
- Impianto meccanografico del 19/04/1975.

**Confini:** confina col mappale [REDACTED] su tutti i lati.

Note: il mappale 306 deriva da frazionamento del mappale [REDACTED] (fabbricato rurale). come da VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/07/1976 in atti dal 26/08/1982 (n.99382).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Bene comune non censibile

\* foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] indirizzo LOCALITA' PER POMPOSA NORD, piano T, comune Codigoro

**Derivante da:**

- VARIAZIONE del 24/07/2015 Pratica n. FE0097646 in atti dal 24/07/2015 G.A.F. CODIFICA

PIANO INCOERENTE (n.60017.1/2015);

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2010 Pratica n.FE0042394 in atti dal 11/02/2010

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20429.1/2010);

- COSTITUZIONE del 19/04/1995 in atti dal 21/04/1995 (n.2717.1/1995).

Note: Trattasi di corte comune ai fabbricati identificati con i mappali [REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-nel vano ripostiglio adiacente il portico è stato ricavato un piccolo bagno di servizio.

Regolarizzabili mediante: Pratica di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati

Onorario e spese per pratica di aggiornamento catastale mediante DOCFA, compresi contributi casse pensionistiche, iva, diritti catastali, ecc.: € 750,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

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

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

zona periferica del paese di Codigoro

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Bus extraurbano 500 metri, Stazione ferroviaria di Codigoro 2 Km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da ditta estranea alla procedura senza alcun titolo.

Note: Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate con "dante causa" il soggetto esecutato, non risulta nessun contratto di locazione in corso di validità, per cui nell'assegnazione dei valori di stima non viene considerato l'attuale stato di occupazione dell'immobile.

## 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:*

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 volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 153.000,00;

Importo capitale: € 85.000,00 ;

A rogito di notaio [REDACTED] in data 24/07/2009 ai nn. 13119/7702;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 31/07/2009 ai nn. 14798/3016 ;

Note: il soggetto esecutato risulta "TERZO DATORE DI IPOTECA", mentre il "DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA" è [REDACTED].

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili ;

A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ferrara in data 14/03/2024 ai nn. 717

iscritto/trascritto a Ferrara in data 11/04/2024 ai nn. 6579/5007;

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

///.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale: NON REPERITE****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON REPERITE****Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NON REPERITE****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ///**. Non si è a conoscenza di eventuali spese gestite in comune con altre proprietari immobiliari, in quanto non risulta sia mai stato costituito il condominio.**Millesimi di proprietà:** Non risulta siano mai state calcolate le "Tabelle Millesimali", così come non risulta sia mai stato redatto un "Regolamento di Condominio".**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non rilevabili in fase di sopralluogo, ma esaminando lo stato dei luoghi, si ritiene che varie dotazioni impiantistiche siano da considerarsi "condominiali", come ad esempio l'impianto di fognatura e scarico, mentre l'impianto dell'acqua calda sanitaria parrebbe autonomo, così come sembra autonomo l'impianto elettrico.

Si evidenzia che nel locale ripostiglio accessibile dall'esterno è posta la caldaia murale, con relativa canna fumaria, a servizio dell'impianto di riscaldamento dell'appartamento posto al piano primo e non oggetto di procedura, ciò costituendo una servitù impiantistica passiva a favore di altro immobile.

Preme precisare che l'area cortiliva recintata, di fatto utilizzata come percorsi pedonali-carrabili e giardino a servizio dell'ufficio e garage, oggetto della presente procedura esecutiva, oltre che dell'appartamento del primo piano, risulta in realtà parte dell'intera corte rurale comune a tutti i fabbricati del comparto immobiliare, magazzini limitrofi compresi.

**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] nata a [REDACTED], proprietà per 1/3;
- [REDACTED] nato a [REDACTED], proprietà per 1/3;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1/3.

**dal 30/08/1987 al 10/12/2007 .**

In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED], in data [REDACTED] ai nn. ; registrato a Comacchio, in data 25/10/1988, ai nn. 45/192; trascritto a Ferrara, in data 28/10/1988, ai nn. 14899/10136.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà per 1/1.

**dal 10/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .**

In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Ferrara, in data 10/12/2007, ai nn. 3243; trascritto a Ferrara, in data 21/12/2007, ai nn. 32467/18885.

Note: gli immobili in procedura all'epoca del decreto di trasferimento erano identificati con il mappale [REDACTED] subalterni [REDACTED] che con successiva soppressione per variazione catastale hanno generato gli attuali subalterni [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: nuova costruzione edificio di civile abitazione  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Rilascio in data al n. di prot. 1742  
Abitabilità/agibilità in data 27/09/1972 al n. di prot. 1742

Numero pratica: Accertamento di conformità per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Rilascio in data 2008 al n. di prot. 86/2008

Numero pratica: Manutenzione straordinaria  
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività e Asseverazione  
Presentazione in data 2008 al n. di prot. 87/2008

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-nel vano ripostiglio adiacente il portico esterno è stato realizzato un secondo bagno di servizio

Regolarizzabili mediante: CILA a Sanatoria per opere di manutenzione straordinaria realizzate senza idoneo "titolo edilizio".

Onorari per redazione di pratica edilizia CILA a Sanatoria, compresa sanzione pecuniaria da versare al comune di Codigoro, diritti di segreteria, contributo cassa previdenziale, iva, ecc.: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Uffici e studi privati [A10]

#### Note sulla conformità:

Nessuna.



|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi interni     | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Manto di copertura  | materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non rilevata</b> condizioni: <b>non rilevato</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura in laterizio</b> coibentazione: <b>assente</b> rivestimento: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Riferito limitatamente a: sono presenti parti delle facciate esterne rivestite con listelli in cotto                                                                                                         |
| Pavim. Esterna      | materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>scarse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b><br>Riferito limitatamente a: garage e ripostiglio con accesso dall'esterno hanno porte metalliche verniciate                                                                                                                                                                             |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>scarse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Impianti:</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Elettrico           | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>non verificate</b> conformità: <b>non reperita</b>                                                                                                                                                                                                                                    |
| Idrico              | tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>non rilevato</b> conformità: <b>non reperita</b>                                                                                                                                                                                                    |
| Termico             | tipologia: <b>inesistente</b><br>Note: E' presente scaldacqua elettrico per il bagno, inoltre, nel locale ripostiglio accessibile dall'esterno è posta la caldaia murale a servizio dell'impianto di riscaldamento dell'appartamento posto al piano primo non oggetto di procedura, è quindi da intendersi quale servitù passiva oggettivamente presente. |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo della consistenza si è tenuto conto delle superfici rilevate in sito; precisamente vengono computate le superfici al lordo dei muri perimetrali ed interni sino alla mezzeria dei muri di confine. La determinazione della superficie "commerciale" e l'attribuzione del prezzo unitario vengono esplicitati ai soli fini estimativi; l'immobile viene trasferito "A CORPO" e non "a misura", nello stato di fatto in cui si trova.

| Destinazione | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Ufficio      | sup reale lorda | 110,00                      | 1,00   | 110,00                 |
| Garage       | sup reale lorda | 23,20                       | 1,00   | 23,20                  |
| Portico      | sup reale lorda | 24,00                       | 0,40   | 9,60                   |
|              |                 | <b>157,20</b>               |        | <b>142,80</b>          |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Codigoro (FE)

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 710,00

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00

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

Per stimare i beni in oggetto si è adottato il metodo "Sintetico - Comparativo", che prende in considerazione i valori medi di mercato dedotti da stime di immobili aventi simili caratteristiche, consistenza ed ubicazione, previa applicazione di congrui indici correttivi.

Per la formazione del valore di mercato si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti, cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'incidenza di proprietà indivise sugli enti comuni, nonché di quant'altro riportato in perizia.

Ulteriore elemento considerato è l'andamento del mercato immobiliare all'attualità.

Si precisa che il prezzo base di seguito indicato è riferito all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione, diritto e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se vi sono e come hanno ragione legale di esistere.

I valori unitari assunti tengono già conto dell'eventuale necessità di verificare la corrispondenza degli impianti tecnologici esistenti alle normative vigenti, specificamente del D.M.37/2008 e precedenti, nonché di eventuali costi da sostenere per la messa a norma, che saranno a totale

carico dell'acquirente, così come resterà a carico dell'acquirente l'eventuale redazione della certificazione energetica.

Altresì saranno a carico dell'acquirente eventuali oneri derivanti dalle verifiche previste dalla vigente normativa "antisismica", con ogni conseguente opera di ripristino e/o rinforzo strutturale e di finitura.

La stima viene effettuata "a corpo" e non "a misura", le superfici calcolate sono da ritenersi indicative della consistenza dell'immobile, precisando che la quota parte di comproprietà dell'area cortiliva non viene computata analiticamente, si tiene conto della sua proporzionale incidenza nell'assegnazione dei valori di mercato del lotto.

Come già anticipato nel paragrafo relativo allo stato di occupazione dell'immobile, i valori di stima assegnati sono riferiti all'immobile libero da cose e persone.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;  
 Uffici del registro di Ferrara;  
 Ufficio tecnico di Codigoro;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Osservatorio quotazioni immobiliari;  
 Altre fonti di informazione: tecnici del luogo estranei alla procedura, conoscenza personale derivante dall'attività professionale.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Ufficio al P.T. con annesso garage. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.100,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Ufficio                                           | 110,00                        | € 570,00               | € 62.700,00               |
| Garage                                            | 23,20                         | € 500,00               | € 11.600,00               |
| Portico                                           | 9,60                          | € 500,00               | € 4.800,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 79.100,00               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 79.100,00               |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 79.100,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 79.100,00               |

#### Riepilogo:

| <i>ID</i>                              | <i>Immobile</i>              | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|----------------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - Ufficio al P.T. con annesso garage | Uffici e studi privati [A10] | 142,80                  | € 79.100,00                          | € 79.100,00                   |

### 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% ) € 11.865,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.750,00

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: **€ 63.485,00**

**Allegati**

- piante dimostrative;
- documentazione fotografica;
- planimetrie catastali;
- visure catastali;
- visure ipotecarie;
- pratiche edilizie.

Data generazione:  
13-09-2024

L'Esperto alla stima  
**Geometra Michele Pedriali**