

---

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

promossa da:  
**FIRE S.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **76/2024**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA COCCA**

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Marchesini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 e 002**

**Esperto alla stima:** Geom. Daniele Amadei  
**Codice fiscale:** MDADNL69B24C912Q  
**Studio in:** C.so G. Mazzini 134 - 44022 Comacchio (FE)  
**Telefono:** 053381185  
**Fax:** 053381185  
**Email:** amadeiferroni@gmail.com  
**Pec:** daniele.amadei@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

#### **Lotto: 001**

Abitazione con corti esclusive - Via Vittorio Veneto n. [REDACTED], Comune di Codigoro (FE), loc.Mezzogoro.

**Categoria:** Appartamento [A3]

[REDACTED] nata a [REDACTED]

Diritto di Usufrutto per 1000/1000

[REDACTED] nato a [REDACTED]

Diritto di Nuda proprieta' per 1000/1000

**foglio 16, particella 181, subalterno [REDACTED] graffiato con mapp [REDACTED]**, scheda catastale del 11/07/1983 prot. [REDACTED], Via Vittorio Veneto n.19, piano: T-1, comune C814, **categoria A/3**, classe 2, consistenza 3.0, superficie 74, rendita € 286,63.

#### **Lotto: 002**

Abitazione con garage e corti esclusive - Via Vittorio Veneto n. [REDACTED], Comune di Codigoro (FE), loc.Mezzogoro.

**Categoria:** Appartamento [A3] e Garage [C6]

[REDACTED]

Diritto di proprieta'

**foglio 16, particella 181, subalterno [REDACTED]** scheda catastale del 11/07/1983 prot. [REDACTED], Via Vittorio Veneto n. [REDACTED] piano: T-1, comune C814, **categoria A/3**, classe 2, consistenza 6.0, superficie 158, rendita € 573,27.

**foglio 16, particella 181, subalterno [REDACTED]**, scheda catastale del 11/07/1983 prot. [REDACTED], Via Vittorio Veneto n. [REDACTED], piano: T, comune C814, **categoria C/6**, classe 1, consistenza 25 mq, superficie 31, rendita € 74,89.

**foglio 16, particella [REDACTED]** Via Vittorio Veneto, piano: T, comune C814, **categoria partita speciale A**, bene comune non censibile (corte).

### 2. Stato di possesso

**Possesso:**

**Lotto 001:** libero.

**Lotto 002:** libero.

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

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

### 4. Creditori Iscritti

**Creditori Iscritti:** Summer SPV S.r.l., Agenzia delle Entrate Riscossione.



## 5. Comproprietari

**Comproprietari:** NO

## 6. Misure Penali

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Lotto 001:** Prezzo da libero € 23.000,00  
**Lotto 002:** Prezzo da libero € 70.000,00



Beni in Comune di Codigoro (FE)  
Località/Frazione Mezzogoro  
via Vittorio Veneto n. [REDACTED]

## Lotto: 001

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:

Abitazione con corti esclusive - Via Vittorio Veneto n. [REDACTED] Comune di Codigoro (FE), loc.Mezzogoro.

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]  
Diritto di proprietà' per 1/1

#### Comproprietari

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]  
Diritto di Usufrutto per 1000/1000

[REDACTED]  
Diritto di Nuda proprietà' per 1000/1000

**foglio 16, particella 181, subalterno [REDACTED] graffiato con mapp. [REDACTED]**, scheda catastale del 11/07/1983 prot. [REDACTED], Via Vittorio Veneto n. [REDACTED], piano: T-1, comune C814, **categoria A/3**, classe 2, consistenza 3.0, superficie 74, rendita € 286,63.

Confini abitazione: Est: in aderenza con unità mapp. [REDACTED]; Nord e ovest: stradello di passaggio comune; Sud: via Vittorio Veneto.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Parti comuni del fabbricato a norma dell'art.1117 C.C.

#### Conformità catastale:

La scheda catastale risulta difforme dallo stato rilevato in quanto sono presenti due aperture di collegamento all'unità di cui al sub.2 e l'altezza del piano primo risulta di ml.2.78 anziché dei 2.90 indicati in planimetria.

Si precisa che la ridotta dimensione della corte e la posizione della recinzione cui al mapp.1171 sono già indicate in planimetria.

Occorre infine voltura catastale per riunione di usufrutto.

Occorrerà presentare variazione e voltura catastale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA e Voltura  
Presentazione pratica Docfa e Voltura: € 700,00



Oneri Totali: € 700,00 oltre oneri di Legge

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

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

Trattasi di zona urbana centrale. Caratterizzata da edilizia residenziale.  
Sono presenti tutti i servizi necessari.

**Caratteristiche zona:** Urbana

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** La posizione garantisce ogni tipo di servizio e collegamento.

**Caratteristiche zone limitrofe:** urbane

**Importanti centri limitrofi:** Rovigo (43 km), Ferrara (42 km), litorale (25 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Litorale, Riserva Bosco Mesola, Valli di Comacchio

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Comacchio, Ferrara e Bologna.

**Principali collegamenti pubblici:** S.S.Romea km.10, Superstrada 26 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 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 legale annotata a favore di Equitalia Emilia Nord S.p.A. contro ██████████  
██████████; Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal  
d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01; Importo ipoteca: € 30.045,66; Importo capitale: €  
15.022,83; A rogito Equitalia Emilia Nord S.p.A. in data 30/04/2010 ai nn.101810/39;  
Iscritto a Ferrara in data 07/05/2010 al part.2109, gen.9040 ; Note: La presente



ipoteca colpisce la quota di nuda proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Codigoro al foglio 16 mapp. [REDACTED].

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di SUMMER SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Ferrara; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Ferrara del 02/06/2024 Rep.1503, trascritto a Ferrara il 01/07/2024 al part.9304, gen.12262. Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sugli immobili censiti al C.F. di Codigoro al foglio 16 mapp.181 sub.1 graffato con [REDACTED]

#### 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:** Non presenti.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non presenti.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non presenti.

**Millesimi di proprietà:** Non presenti

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** NO

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario attuale:**

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/1

**Precedente proprietario:**

[REDACTED]

Diritto di Usufrutto per 1000/1000



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

La ricerca presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Codigoro non ha prodotto risultati.  
Si farà riferimento alla scheda catastale di impianto, fermo restando che l'immobile risulterà privo di abitabilità.

### 7.1 Conformità edilizia:

La scheda catastale risulta difforme dallo stato rilevato in quanto sono presenti due aperture di collegamento all'unità di cui al sub.2 e l'altezza del piano primo risulta di ml.2.78 anziché dei 2.90 indicati in planimetria.

Si precisa che la ridotta dimensione della corte e la posizione della recinzione cui al mapp.1171 sono già indicate in planimetria.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- sono presenti due aperture di collegamento all'unità di cui al sub.2;
- l'altezza del piano primo risulta di ml.2.78 anziché dei 2.90;
- differenze in alcune foronomie;
- assenza di abitabilità.

Spese tecniche presunte per sanatoria e abitabilità € 4.000,00

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | PSC, POC, RUE  |
| Zona omogenea   |  |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | - PSC N.T.A. art.5.2 Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati<br>- RUE TITOLO 3.3 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI<br>ART. 3.3.4 - SUB-AMBITO AUC1<br>- Zonizzazione acustica comunale (ZAC): classe II |
| Immobile soggetto a convenzione:                                | NO   |
| Se sì, di che tipo?   |  |
| Estremi delle convenzioni:                                      |  |
| Obblighi derivanti:   |  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO   |
| Se sì, di che tipo?   |  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO   |
| Se sì, quali?   |  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI   |



## Descrizione:

**Abitazione in fabbricato a destinazione abitativa**

L'appartamento è posto ai piani terra e primo di un fabbricato libero su tre lati.  
Il fabbricato presenta pareti in muratura con solai in latero cemento e copertura a falde.  
Le facciate risultano intonacate.

L'appartamento internamente presenta pavimentazioni in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti.  
Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico sottotraccia, infissi in legno con vetrocamera.

Si precisa che l'unità è dotata di due corti esclusive (porzioni del mapp.1171) e a dette corti vi si accede attraverso aree di pertinenza dell'unità in aderenza ad est.

Non verrà creata servitù di passaggio a carico dell'unità ad est (mapp.181 sub.2), ma si prevede che l'unità oggetto della presente perizia (mapp.181 sub.1 graffata con mapp.1171) effettui opere di apertura cancello sulla via Vittorio Veneto per rendere l'accesso indipendente, oltre ad ulteriore apertura per l'accesso alla corte posta a nord.

Saranno inoltre necessarie opere interne per la chiusura delle n.2 porte di collegamento tra le unità sub 1 e sub.2, così come sarà necessaria la posa di recinzione tra le corti e divisorio sul balcone.

**Per tali opere si prevede un costo presunto di Euro 2500,00.**

L'unità è disposta come segue:

ingresso di mq.2.47, zona giorno di mq.15.44, cucinotto di mq.5.94, disimpegno di mq.2.60, bagno di mq.4.75, n.1 camera da letto di mq.15.80, balcone di mq.4.95. L'appartamento ha una superficie lorda di mq.67.30. Esternamente è dotata di n.2 corti esclusive di mq.14.85 e mq.4.30.

Ogni intervento per attuare gli interventi su elencati saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, il quale dovrà verificare ed aggiornare l'importo presunto indicato.

L'appartamento presenta difformità sanabili.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Solai               | tipologia: <b>latero cemento</b> condizioni: <b>non verificabili</b>   |
| Strutture verticali | materiale: <b>non verificabili</b> condizioni: <b>Non verificabili</b> |

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                 |   |
|-----------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>avvolgibili</b><br>materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b> |
| Infissi interni | tipologia: <b>battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>  |
| Rivestimento    | ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>   |

**Impianti:**

|           |  |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>non verificabile</b><br>conformità: <b>non verificabile</b>  |
| Idrico    | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>Non verificabile</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>non verificabile</b> |
| Termico   | tipologia: <b>presente</b> alimentazione: <b>non verificabile</b> diffusori: <b>radianti ghisa</b><br>conformità: <b>nessuno</b>   |





|   |                  |
|---|------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | Si               |
| Epoca di realizzazione/adequamento                          | non verificabile |
| Impianto a norma  | non verificabile |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | non verificabile |

**Riscaldamento:**

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | Si               |
| Tipologia di impianto                 | Non rilevabile   |
| Stato impianto                        | Non rilevabile   |
| Epoca di realizzazione/adequamento    | non verificabile |
| Esiste la dichiarazione di conformità | Non rilevabile   |

**Condizionamento e climatizzazione:**

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | Si |
|--|----|

**Superfici reali ed equivalenti:**

| Destinazione    | Parametro             | Superficie reale/potenziale | Coeff.  | Superficie equivalente |
|-----------------|-----------------------|-----------------------------|---------|------------------------|
| Abitazione      | superf. esterna lorda | 67.30                       | 1.00    | 67.30                  |
| Balcone         | superf. esterna lorda | 4.95                        | 0.30    | 1.49                   |
| Corti esclusive | superf. esterna lorda | 19.15                       | 0.10    | 1.92                   |
|                 |                       |                             | Sommano | <b>70.71</b>           |

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

Verrà utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo con riferimento a beni immobili similari in ordine all'ubicazione, ed allo stato di manutenzione. Alle superfici lorde rilevate, opportunamente corrette in adeguamento alle caratteristiche indicate, verrà applicato un valore al mq. ottenuto dalle indagini effettuate e dall'andamento del mercato immobiliare.

Il prezzo al mq. applicato è comunque da ritenersi riferito al bene immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è pertanto venduto a corpo e non a misura, comprensivo di ogni diritto, servitù attiva e passiva, così come pervenute all'attuale proprietario e fatte salve tutte le opportune verifiche e controlli effettuabili dall'acquirente.

Sulla scorta di quanto su indicato e dalle risultanze delle opportune ricerche effettuate si è potuto constatare che nella zona in cui ricade l'unità i valori di mercato variano da un minimo di Euro/mq. 350,00 ed un massimo di Euro/mq. 600,00.

Per l'unità in oggetto si è considerato di adottare un valore di Euro/mq. 500,00 che risulta il più adatto allo stato di fatto riscontrato.

Fonti di informazione:

Operatori del settore immobiliare di primario livello, Osservatorio Mercato Immobiliare, recenti compravendite ed esperimenti d'asta.



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ferrara;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;  
 Uffici del registro di Ferrara;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMi e Agenzie Immobiliari locali.

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione ed accessori                           | 70.71                         | 500,00                 | €. 35.355,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | €. 35.355,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | €. 35.355,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | €. 35.355,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | €. 35.355,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>  | <i>Immobile</i>   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|------------|-------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Abitazione | Appartamento [A3] | 67.30                   | €. 35.355,00                         | €. 35.355,00                  |

**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% ) | € 5.303,25  |
| Sanatoria, abitabilità, opere divisione:  | €. 6.500,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione catastale:   | €. 700,00   |

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

|   |                    |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 22.851,75</b> |
| Prezzo di vendita del lotto arrotondato:  | <b>€ 23.000,00</b> |

Data generazione:  
 28-10-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Daniele Amadei**



Beni in Comune di Codigoro (FE)  
Località/Frazione Mezzogoro  
via Vittorio Veneto n. [REDACTED]

## Lotto: 002

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:

Abitazione con corti esclusive - Via Vittorio Veneto n. [REDACTED] Comune di Codigoro (FE), loc.Mezzogoro.

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]  
Diritto di proprietà' per 1/1

#### Comproprietari

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:  
[REDACTED]

**foglio 16, particella 181, subaltern** [REDACTED] scheda catastale del 11/07/1983 prot. 1149 , Via Vittorio Veneto n. [REDACTED], piano: T-1, comune C814, **categoria A/3**, classe 2, consistenza 6.0, superficie 158, rendita € 573,27.

**foglio 16, particella 181, subaltern** [REDACTED] scheda catastale del 11/07/1983 prot. 1148 , Via Vittorio Veneto n.21, piano: T, comune C814, **categoria C/6**, classe 1, consistenza 25 mq, superficie 31, rendita € 74,89.

**foglio 16, particella 1173**, Via Vittorio Veneto, piano: T, comune C814, **categoria partita speciale A**, bene comune non censibile (corte).

Confini abitazione: Ovest: in aderenza con unità mapp.181/1; Nord: stradello di passaggio comune; Est: in aderenza con altra unità; Sud: via Vittorio Veneto.

#### Millesimi di proprietà di parti comuni:

Parti comuni del fabbricato a norma dell'art.1117 C.C.

#### Conformità catastale:

La scheda catastale risulta difforme dallo stato rilevato in quanto sono presenti due aperture di collegamento all'unità di cui al sub.1 e l'altezza del piano primo risulta di ml.2.78 anzichè dei 2.90 indicati in planimetria. Vi sono inoltre diverse dimensioni dei vani interni e posizione errata della finestra del vano letto 3 al piano primo.



Si precisa che la ridotta dimensione delle corti e la posizione delle recinzioni sono già indicate in planimetria.

Occorre infine voltura catastale.

Occorrerà presentare variazione e voltura catastale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA e Voltura

Presentazione pratica Docfa e Voltura: € 700,00

Oneri Totali: € 1000,00 oltre oneri di Legge

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

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

Trattasi di zona urbana centrale. Caratterizzata da edilizia residenziale.

Sono presenti tutti i servizi necessari.

**Caratteristiche zona:** Urbana

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** La posizione garantisce ogni tipo di servizio e collegamento.

**Caratteristiche zone limitrofe:** urbane

**Importanti centri limitrofi:** Rovigo (43 km), Ferrara (42 km), litorale (25 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Litorale, Riserva Bosco Mesola, Valli di Comacchio

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Comacchio, Ferrara e Bologna.

**Principali collegamenti pubblici:** S.S.Romea km.10, Superstrada 26 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 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 CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA SPA contro ██████████ Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 63.000,00; Importo capitale: € 42.000,00; A rogito notaio dott.Carpanelli Pietro in data 10/06/2008 ai nn.62443/17852; Iscritto a Ferrara in data 20/06/2008 al part.2725, gen.13701 ; Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sugli immobili censiti al C.F. di Codigoro al foglio 16 mapp.181 sub█████ affato con mapp.█████ foglio 16 mapp.181 sub█████ e C.T. di Codigoro foglio 16 mapp.█████

### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di SUMMER SPV S.R.L. contro ██████████ Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Ferrara; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Ferrara del 02/06/2024 Rep.1503, trascritto a Ferrara il 01/07/2024 al part.9304, gen.12262. Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sugli immobili censiti al C.F. di Codigoro al foglio 16 mapp.181 sub█████ graffato con mapp.█████ foglio 16 mapp.181 sub█████ graffato con mapp.1174, foglio 16 mapp.181 sub█████

### 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:** Non presenti.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non presenti.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non presenti.

**Millesimi di proprietà:** Non presenti

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** NO

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario attuale:

Diritto di proprietà per 1/1

### Precedente proprietario:

Diritto di proprietà per 1/1

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica e numero: Nulla Osta prot.1612 del 24/03/1971

Oggetto: costruzione fabbricato

Tipo pratica e numero: Abitabilità prot.1612 del 25/02/1974

Oggetto: Abitabilità

Tipo pratica e numero: Concessione prot.9498 Pratica n.4968 del 27/05/1980

Oggetto: Ampliamento fabbricato per centrale termica

Tipo pratica e numero: Concessione n.127 prot.6469 del 22/07/1982

Oggetto: Ampliamento fabbricato per autorimessa

### 7.1 Conformità edilizia:

La scheda catastale risulta difforme dallo stato rilevato in quanto sono presenti due aperture di collegamento all'unità di cui al sub.1 e l'altezza del piano primo risulta di ml.2.78 anziché dei 2.90 indicati in planimetria. Vi sono inoltre diverse dimensioni dei vani interni e posizione errata della finestra del vano letto 3 al piano primo.

Si precisa che la ridotta dimensione della corte e la posizione della recinzione cui al mapp.1171 sono già indicate in planimetria.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- sono presenti due aperture di collegamento all'unità di cui al sub.1;
- l'altezza del piano primo risulta di ml.2.78 anziché dei 2.90;
- differenze in alcune foronomie;
- diversa posizione finestra camera da letto 3;
- assenza di agibilità centrale termica e garage.

Spese tecniche presunte per sanatoria e agibilità € 5.000,00

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | PSC, POC, RUE  |
| Zona omogenea                    |  |
| Norme tecniche di attuazione:    | - PSC N.T.A. art.5.2 Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati<br>- RUE TITOLO 3.3 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI |



|   |   |
|---|---|
|   | PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI<br>ART. 3.3.4 - SUB-AMBITO AUC1<br>- Zonizzazione acustica comunale (ZAC): classe II |
| Immobile soggetto a convenzione:                                | NO  |
| Se si, di che tipo?   |   |
| Estremi delle convenzioni:                                      |   |
| Obblighi derivanti:   |   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO  |
| Se si, di che tipo?   |   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO  |
| Se si, quali?   |   |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI  |

## Descrizione:

**Abitazione in fabbricato a destinazione abitativa**

L'appartamento è posto ai piani terra e primo di un fabbricato libero su due lati.

Il fabbricato presenta pareti in muratura con solai in latero cemento e copertura a falde.

Le facciate risultano intonacate.

L'appartamento internamente presenta pavimentazioni in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico sottotraccia, infissi in legno con vetrocamera.

Si precisa che l'unità è dotata di due corti esclusive (porzioni dei mapp.1173 e mapp.1174). Dette corti risultano attualmente l'unico passaggio per accedere alle corti esclusive dell'unità posta ad est e di cui al mapp.181 sub.1 graffato con mapp.1171

Non verrà creata servitù di passaggio a carico dell'unità in oggetto (mapp.181 sub.2), ma si prevede che vengano effettuate opere di divisione delle corti e del balcone e che l'unità ad ovest (mapp.181 sub.1 graffata con mapp.1171) effettui opere di apertura cancello sulla via Vittorio Veneto per rendere l'accesso indipendente, oltre ad ulteriore apertura per l'accesso alla corte posta a nord.

Saranno inoltre necessarie opere interne per la chiusura delle n.2 porte di collegamento tra le unità sub 1 e sub.2.

**Per tali opere si prevede un costo presunto di Euro 2500,00.**

L'unità è disposta come segue:

ingresso mq.12.87, cucina mq.27.58, soggiorno mq.19.54, bagno 1 mq.6.00, corridoio mq.9.30, n.3 camere da letto di mq.18.13, mq.16.98 e mq.9.96, bagno 2 mq.9.00, balcone mq.12.43. L'appartamento ha una superficie lorda di mq.158.35. Con accesso dall'esterno vi è il garage di mq.24.55 e la centrale termica di mq.6.71 per una superficie lorda di mq.37.60. Esternamente è dotata di n.2 corti esclusive di mq.34.27 e mq.21.66.

Ogni intervento per attuare gli interventi su elencati saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, il quale dovrà verificare ed aggiornare l'importo presunto indicato.

L'appartamento presenta difformità sanabili.

Stato di manutenzione generale: mediocre.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: **latero cemento** condizioni: **non verificabili**  
 Strutture verticali materiale: **non verificabili** condizioni: **Non verificabili**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **anta a battente** materiale: **legno** protezione: **avvolgibili**  
 materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**  
 Infissi interni tipologia: **battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**  
 Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **scarse**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **non verificabile** condizioni: **non verificabile**  
 conformità: **non verificabile**  
 Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione:  
**Non verificabile** condizioni: **non verificabili** conformità: **non verificabile**  
 Termico tipologia: **presente** alimentazione: **non verificabile** diffusori: **radianti ghisa**  
 conformità: **nessuno**

|   |                  |
|---|------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | Si               |
| Epoca di realizzazione/adequamento                          | non verificabile |
| Impianto a norma  | non verificabile |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | non verificabile |

**Riscaldamento:**

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | Si               |
| Tipologia di impianto                 | Non rilevabile   |
| Stato impianto                        | Non rilevabile   |
| Epoca di realizzazione/adequamento    | non verificabile |
| Esiste la dichiarazione di conformità | Non rilevabile   |

**Condizionamento e climatizzazione:**

|  |    |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | Si |
|--|----|

**Superfici reali ed equivalenti:**

| Destinazione    | Parametro             | Superficie reale/potenziale | Coeff.  | Superficie equivalente |
|-----------------|-----------------------|-----------------------------|---------|------------------------|
| Abitazione      | superf. esterna lorda | 158.35                      | 1.00    | 158.35                 |
| Garage + C.T.   | superf. esterna lorda | 37.60                       | 0.50    | 18.80                  |
| Balcone         | superf. esterna lorda | 12.43                       | 0.30    | 3.73                   |
| Corti esclusive | superf. esterna lorda | 55.93                       | 0.10    | 5.59                   |
|                 |                       |                             | Sommano | <b>186.47</b>          |





## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Verrà utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo con riferimento a beni immobili simili in ordine all'ubicazione, ed allo stato di manutenzione. Alle superfici lorde rilevate, opportunamente corrette in adeguamento alle caratteristiche indicate, verrà applicato un valore al mq. ottenuto dalle indagini effettuate e dall'andamento del mercato immobiliare.

Il prezzo al mq. applicato è comunque da ritenersi riferito al bene immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è pertanto venduto a corpo e non a misura, comprensivo di ogni diritto, servitù attiva e passiva, così come pervenute all'attuale proprietario e fatte salve tutte le opportune verifiche e controlli effettuabili dall'acquirente.

Sulla scorta di quanto su indicato e dalle risultanze delle opportune ricerche effettuate si è potuto constatare che nella zona in cui ricade l'unità i valori di mercato variano da un minimo di Euro/mq. 350,00 ed un massimo di Euro/mq. 600,00.

Per l'unità in oggetto si è considerato di adottare un valore di Euro/mq. 500,00 che risulta il più adatto allo stato di fatto riscontrato.

Fonti di informazione:

Operatori del settore immobiliare di primario livello, Osservatorio Mercato Immobiliare, recenti compravendite ed esperimenti d'asta.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI e Agenzie Immobiliari locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione ed accessori                           | 186.47                        | 500,00                 | € 93.235,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 93.235,00               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 93.235,00               |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 93.235,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 93.235,00               |

#### Riepilogo:

| <i>ID</i>         | <i>Immobile</i>      | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Abitazione+garage | Appartamento [A3+C6] | 186.47                  | € 93.235,00                          | € 93.235,00                   |



**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% ) | € 13.985,25 |
| Sanatoria, agibilità, opere divisione:  | €. 7.500,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione catastale:   | €. 1.000,00 |

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

|   |                    |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 70.749,75</b> |
| Prezzo di vendita del lotto arrotondato:  | <b>€ 70.000,00</b> |

Data generazione:  
28-10-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Daniele Amadei**

