

---

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

promossa da:  
**Cerved Credit Management S.p.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **21/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/12/2024 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Anna Ghedini**

Custode Giudiziario: **Avv. Manuela Mazzoni**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geometra Michele Cervellati  
**C.f.:** CRVMHL65E03A944M  
**Studio in:** Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara  
**Telefono:** 0532 761412  
**Fax:** 0532 711612  
**Email:** m.cervellati@studiocervellati.com

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, primo, con piccolo ripostiglio al piano secondo, con area cortiliva esclusiva, autorimessa al piano terra in corpo separato e num. due posti auto scoperti, il tutto sito in Comune di Ferrara (FE), loc. Correggio, via dell'Unione c.n. 127 ed snc.

## 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:

Identificativo corpo: A.

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, primo, con piccolo ripostiglio al piano secondo, con area cortiliva esclusiva, autorimessa al piano terra in corpo separato e num. due posti auto scoperti, il tutto sito in Comune di Ferrara (FE), loc. Correggio, via dell'Unione c.n. 127 ed snc.

**Quota e tipologia del diritto pignorato**

Quota di 1/1 della proprietà gravata dal diritto di abitazione, di

[REDACTED], [REDACTED]

Residenza: dedotta in atti in Ferrara, Via Quadrifoglio, 18, (in atti "irreperibile").

Eventuali comproprietari:

Nessun comproprietario.

Si precisa che

[REDACTED], ai sensi dell'art. 540 C.C. spetta il diritto di abitazione dell'abitazione pignorata, in Ferrara, località Correggio Via dell'Unione n. 127, nel quale risiede e ove era posta la residenza familiare, come da atto di divisione, rep. n. 1178 racc. n. 90, del 22 dicembre 2015, Notaio Alessandra Artioli, nota di Trascrizione Registro generale 21434 Registro Particolare 15324 del 24/12/2015.

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (D548) (FE):**

Intestazione:

[REDACTED],

nato a FERRARA (FE) il 30/05/1972,

Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, precisando che [REDACTED]

[REDACTED],

ai sensi dell'art. 540 C.C. spetta il diritto di abitazione dell'abitazione pignorata, in Ferrara, località Correggio Via dell'Unione n. 127, nel quale risiede e ove era posta la residenza familiare, come da atto di divisione, rep. n. 1178 racc. n. 90, del 22 dicembre 2015, Notaio Alessandra Artioli, nota di Trascrizione Registro generale 21434 Registro Particolare 15324 del 24/12/2015.

**Foglio 122 Particella 96 Subalterno 21**

VIA DELL' UNIONE n. 127 Piano T-1 – 2

Rendita: Euro 872,81, Zona censuaria 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

**Foglio 122 Particella 5 Subalterno 14**

VIA DELL` UNIONE Piano T

Categoria **F/1**, Consistenza **79 mq**

**Foglio 122 Particella 166 Subalterno 19**

VIA DELL` UNIONE Piano T

Categoria **F/1**, Consistenza 9 mq

**Foglio 122 Particella 166 Subalterno 14**

VIA DELL` UNIONE Piano T

Rendita: Euro 79,79, zona censuaria 2, Categoria **C/6**, Classe 3, Consistenza 15 mq

**Foglio 122 Particella 166 Subalterno 33**

**Indirizzo**

VIA DELL` UNIONE Piano T

Rendita: Euro 46,48, Zona censuaria 2, Categoria **C/6**, Classe 1, Consistenza 12 mq

**Foglio 122 Particella 166 Subalterno 34**

VIA DELL` UNIONE Piano T

Rendita: Euro 46,48, Zona censuaria 2, Categoria **C/6**, Classe 1, Consistenza 12 mq

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza, e come costituite agli atti catastali e come eventualmente identificate nei titoli di provenienza ed agli atti catastali (mapp. 166 sub 15 e mapp 164).

**Confini:**

- dell'abitazione e della corte (mapp. 96 sub 21), nonché delle aree scoperte (mapp. 5 sub 14 e mapp. 166 sub19) nell'insieme: per un lato canale Naviglio, per un lato mapp. 156 (C.T.), per un lato area di cui al mapp. 5 sub 13, unità similare mapp. 96 sub 20 e area di cui al mapp. 166 sub 18, ovvero;
- del garage (mapp. 166 sub 14): per due lati corte di proprietà di terzi di cui al mapp. 166 sub9, per un altro lato corte comune di cui al mapp. 166 sub 15,
- dei posti auto (mapp. 166 subb. 33 e 34) nell'insieme: per un lato posto auto di cui al mapp. 166 sub 32, per un lato corte comune di cui al mapp. 166 sub 15 e per un altro lato corte comune di cui al mapp. 164, ovvero.

**Conformità catastale:**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate lievi difformità dimensionali interne, ininfluenti ai fini della rendita catastale.

Si può ritenere quindi che le planimetrie catastali non siano pienamente conformi allo stato dei luoghi.

Si precisa che in sito sono state realizzate abusivamente due tettoie (una in corrispondenza dell'ingresso della abitazione e una sul retro di maggiori dimensioni, oltre ad un ripostiglio sul sedime della corte di cui al mapp. 5 sub. 14, tutti senza titolo, che non sono indicate nelle

planimetria catastali, e delle quali si prevede la rimozioni con ripristino dei luoghi come da titoli edilizi rilasciati (salvo diversa interpretazione degli uffici preposti), come meglio indicato nel capitolo relativo alla conformità edilizio urbanistica.

Il tutto come meglio indicato nel pertinente capitolo relativo ai vincoli e oneri giuridici – altre limitazioni d'uso.

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

**Caratteristiche zona:** forese.

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

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** forese.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo gli immobili erano nella disponibilità ed occupati [REDACTED], ai sensi del l'art. 540 C.C. spetta il diritto di abitazione dell'abitazione pignorata, in Ferrara, località Correggio Via dell'Unione n. 127, nel quale risiede e ove era posta la residenza familiare, come da atto di divisione, rep. n. 1178 racc. n. 90, del 22 dicembre 2015, Notaio Alessandra Artioli, nota di Trascrizione Registro generale 21434 Registro Particolare 15324 del 24/12/2015.

Non sono stati reperiti contratti di locazione.

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio de Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incumbente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura esecutiva in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione ed in forza di quanto sopra precisato.

## 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:

==.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Atto obbligo Notaio Bissi rep. 25077 racc. 7265 del 21/04/2005 per garage mapp 166

sub 14.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

Gli immobili sono nella disponibilità ed occupati [REDACTED], ai sensi dell'art. 540 spetta il diritto di abitazione dell'abitazione pignorata, in Ferrara, località Correggio Via dell'Unione n. 127, nel quale risiede e ove era posta la residenza familiare, come da atto di divisione, rep. n. 1178 racc. n. 90, del 22 dicembre 2015, Notaio Alessandra Artioli, nota di Trascrizione Registro generale 21434 Registro Particolare 15324 del 24/12/2015.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

**Ipoteca Giudiziale** di € 470.000,00 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 30/11/2023 ai nn. **reg. part. 3049 reg. gen. 21887**, a garanzia della somma di € 300.000,00, derivante da Decreto Ingiuntivo, [REDACTED], e gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

**4.2.2 Pignoramenti:**

**Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 20/02/2024 ai nn. **reg. part. 2365 reg. gen. 3116**, [REDACTED], e gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

==.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

==.

**4.3 Misure Penali**

==.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Il complesso immobiliare è gestito dalla Amministrazioni Immobiliari Zoccante S.a.s., con sede in Ferrara. Alla data del 21/10/2024 non risultano rate scadute. Ai sensi delle Disposizioni attuative del Codice civile, sono comunque di competenza dell'acquirente i contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Circa € 1.000,00 annue.

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

**Millesimi di proprietà: ==.**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non disponibili.**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.**

**Indice di prestazione energetica: Non disponibile.**

**Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.**

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

**Avvertenze ulteriori:** Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED], ai sensi del l'art. 540 C.C. spetta il diritto di abitazione dell'abitazione pignorata, in Ferrara, località Correggio Via dell'Unione n. 127, nel quale risiede e ove era posta la residenza familiare, **dal 22/12/2015 ad oggi**, come da atto di divisione, rep. n. 1178 racc. n. 90, del 22 dicembre 2015, Notaio Alessandra Artioli, nota di Trascrizione Registro generale 21434 Registro Particolare 15324 del 24/12/2015.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED], proprietari in parti uguali tra loro, **dal 27/07/2015 al 22/12/2015** in forza di Successione in Morte del Padre [REDACTED] ed ivi deceduto il 27/07/2015, Succ. n. 3022 Vol. 9990, trascritta a Ferrara al Registro generale n. 2715 Registro particolare n. 1950 il 18/02/2016.

Con Accettazione Tacita con atto notarile del 22/12/2015 rep. 1178/903, Notaio Artioli A. di Ferrara trascritta a Ferrara 24/12/2015l Registro generale n. 21433 Registro particolare n. 15323.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], proprietario, **dal 17/11/2008 al 27/07/2015** in forza di atto di compravendita del Notaio Gian Luigi Maioli del 17/11/2008 al n. rep. 76262/28719, trascritto a Ferrara in data 20/11/2008 ai nn. reg. part. 15290 reg. gen. 25323.

**Titolare/Proprietario:** E.Q. Edil Quality S.r.l., con sede in Ferrara, c.f. 01573530381, **dal 19/11/2002 al 17/11/2008** in forza di atto di compravendita del Notaio Giovanni Bissi del 19/11/2002 al n. rep. 23885/6335, trascritto a Ferrara in data 26/11/2002 ai nn. reg. part. 14225 reg. gen. 21686, con diversa consistenza catastale.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso il Comune di Ferrara sono state reperite varie pratiche pertinenti al complesso immobiliare in esame, ed verificate le seguenti pratiche.

- (abitazione) DIA del 15/03/2003 PG 10882/03/PR 1661/03 per restauro e risanamento conservativo,
- (abitazione) DIA del 16/11/2005 PG 95155/PR 5796/05 per varianti minori,
- (abitazione) Ultimazione lavori il 19/09/2006 con comunicazione del 26/09/2006 PG 83778/PR 5597,
- (Autorimesse) Permesso di costruire del 31/01/2005 PG 7634/PR 416, con agibilità richiesta il

03/10/2006 PG 83771/PR 5565, e attestazione del 01/01/2007 con comunicazione del 12/10/2006 PG 83771/PR 5565.

Si sono esaminate ulteriori pratiche edilizie che però non sono risultate pertinenti all'immobile pignorato. Non si sono reperite ulteriori pratiche edilizie pertinenti agli immobili oggi pignorati.

### **7.1 Conformità edilizia:**

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite si sono evidenziate delle lievi difformità dimensionali ininfluenti.

Si precisa che in sito sono state realizzate abusivamente due tettoie (una in corrispondenza dell'ingresso della abitazione e una sul retro di maggiori dimensioni, oltre ad un ripostiglio sul sedime della corte di cui al mapp. 5 sub. 14, tutti senza titolo, che non sono indicate nelle planimetria catastali, e delle quali si prevede la rimozioni con ripristino dei luoghi come da titoli edilizi rilasciati (salvo diversa interpretazione degli uffici preposti), come meglio indicato nel capitolo relativo alla conformità edilizia.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incumbenti per il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili, salvo diversa interpretazione degli Uffici Tecnici comunali.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione e/o ripristino dei luoghi dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario, e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessaria alla regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incumbente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi comprensiva di ogni onere incumbente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili dovranno essere quindi ripristinate in conformità dei titoli edilizi rilasciati fatta salva ogni diversa interpretazione rilasciata dagli uffici tecnici comunali in merito all'eventuale possibilità di regolarizzazione ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004, e fatti salvi i limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19bis della citata Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, e pertanto saranno quindi da intendersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incumbenti nessuno escluso per ogni eventuale ripristino e/o regolarizzazione dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati come sopra citati, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, anche per le eventuali difformità non espressamente rilevate ed indicate nella presente perizia. Il valore di stima pertanto prevede riduzioni ed abbattimenti in cui è da intendersi compresa l'incidenza di ogni eventuale difformità non espressamente rilevata ed indicata nella presente perizia.

Per quanto sopra, si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia conforme per quanto riguarda il profilo edilizio.

### **7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	PSC – RUE Vigente, oltre ad ogni norma e
----------------------------------	--

	regolamento edilizio urbanistico vigente per Comune di Ferrara così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
--	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

#### Descrizione:

**Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, primo, con piccolo ripostiglio al piano secondo, con area cortiliva esclusiva, autorimessa al piano terra in corpo separato e num. due posti auto scoperti, il tutto sito in Comune di Ferrara (FE), loc. Correggio, via dell'Unione c.n. 127 ed snc.,**

di cui al punto A.

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, primo, con piccolo ripostiglio al piano secondo, con area cortiliva esclusiva, autorimessa al piano terra in corpo separato e num. due posti auto scoperti, il tutto sito in Comune di Ferrara (FE), loc. Correggio, via dell'Unione c.n. 127 ed snc.

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura di laterizio con solai mediani e solai di copertura in struttura lignea con copertura in tegole di laterizio.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

L'abitazione al piano terra è composto da ingresso/soggiorno, vano scala, ripostiglio nel sottoscala, bagno, cucina, al piano primo, disimpegno n. due camere da letto, un bagno, e ripostiglio sovrastante al bagno.

La porta di ingresso è in telaio di legno con inferriata all'esterno.

Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono in struttura lignea.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le finestre sono in telaio di legno e vetro con scuri sul lato esterno ed inferriate di sicurezza (al piano terra) sul lato esterno.

I pavimenti sono in ceramica con battiscopa dove presenti.

Il rivestimento della cucina è in piastrelle di ceramica.

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

Il bagno al piano terra è dotato di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc, doccia).

Il bagno al piano primo è dotato di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc, doccia).

La scala ha i gradini in marmo con parapetto in profili metallici. Sul pianerottolo al piano primo vi è una inferrata di sicurezza.

Il riscaldamento e produzione di acqua calda è autonomo, con caldaia e termosifoni.

Impianto elettrico sottotraccia.

Gli impianti sono con conformità da verificare, con ogni onere a carico dell'aggiudicatario.

Sono state realizzate abusivamente due tettoie (una in corrispondenza dell'ingresso della abitazione e una sul retro di maggiori dimensioni, oltre ad un ripostiglio sul sedime della corte di cui al mapp. 5 sub. 14, entrambe senza titolo, che non sono indicate nelle planimetrie catastali, e delle quali si prevede la rimozione



con ripristino dei luoghi come da titoli edilizi rilasciati (salvo diversa interpretazione degli uffici preposti), come meglio indicato nel capitolo relativo alla conformità edilizia.

L'autorimessa è in corpo di fabbrica separato con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con portone carrabile basculante in profili metallici e tamponamento in legno.

I posti auto all'esterno sono pavimentati in betonelle di cemento.

L'accesso alla abitazione, alla autorimessa ed ai posti auto esterni avviene tramite corte comune collegata alla pubblica via tramite cancello condominiale in profili metallici.

Per le aree comuni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

#### Stato di uso e conservazione complessivi.

Gli immobili si presentano in stato di uso e manutenzione è buono  
Il livello delle finiture è normale.

#### Dati di consistenza.

- Appartamento al piano terra e primo, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 137,00.
  - Ripostiglio al piano secondo, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 13,00.
  - Corte esclusiva (mapp. 96 sub. 21), con superficie complessiva di circa mq. 287,00.
  - Corte esclusiva (mapp. 166 sub. 19), con superficie complessiva di circa mq. 8,50.
  - Corte esclusiva (mapp. 5 sub. 14, con superficie complessiva di circa mq. 74,00.
  - Autorimessa al piano terra, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 19,00.
  - Posto auto al piano terra (mapp. 166 sub. 33), con superficie complessiva di circa mq. 12,00.
  - Posto auto al piano terra (mapp. 166 sub. 34), con superficie complessiva di circa mq. 12,00.
- (\*) vedi precisazioni in perizia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento al piano terra e primo	sup reale lorda	137,00	1,00	137,00
Ripostiglio al piano secondo	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
Corte esclusiva (mapp. 96 sub. 21)	sup reale lorda	287,00	1,00	287,00
Corte esclusiva (mapp. 166 sub. 19)	sup reale lorda	8,50	1,00	8,50
Corte esclusiva (mapp. 5 sub. 14)	sup reale lorda	74,00	1,00	74,00
Autorimessa al piano terra	sup reale lorda	19,00	1,00	19,00
Posto auto al piano terra (mapp. 166 sub. 33)	sup reale lorda	12,00	1,00	12,00
Posto auto al piano terra (mapp. 166 sub. 34)	sup reale lorda	12,00	1,00	12,00
		<b>562,50</b>		<b>562,50</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni simili nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, se necessarie, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombente necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e che saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incombenti derivanti dallo stato di fatto e di diritto dell'immobile, con ogni onere ed incombente per diritti da far valere e/o da subire derivante per ogni circostanza in diritto anche se non specificatamente indicato in perizia.

La stima tiene necessariamente conto che come precisato in premessa, [REDACTED], ai sensi del l'art. 540 C.C. spetta il Diritto di Abitazione dell'abitazione pignorata, in Ferrara, località Correggio Via dell'Unione n. 127, nel quale risiede e ove era posta la residenza familiare, come da atto di divisione, rep. n. 1178 racc. n. 90, del 22 dicembre 2015, Notaio Alessandra Artioli, nota di Trascrizione Registro generale 21434 Registro Particolare 15324 del 24/12/2015.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara. Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

### 8.3 Valutazione corpi:

**Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, primo, con piccolo**

**ripostiglio al piano secondo, con area cortiliva esclusiva, autorimessa al piano terra in corpo separato e num. due posti auto scoperti, il tutto sito in Comune di Ferrara (FE), loc. Correggio, via dell'Unione c.n. 127 ed snc.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Appartamento al piano terra e primo	137,00	€ 1 400,00	€ 191 800,00
Ripostiglio al piano secondo	13,00	€ 250,00	€ 3 250,00
Corte esclusiva (mapp. 96 sub. 21)	287,00	€ 10,00	€ 2 870,00
Corte esclusiva (mapp. 166 sub. 19)	8,50	€ 10,00	€ 85,00
Corte esclusiva (mapp. 5 sub. 14)	74,00	€ 10,00	€ 740,00
Autorimessa al piano terra	19,00	€ 600,00	€ 11 400,00
Posto auto al piano terra (mapp. 166 sub. 33)	12,00	€ 300,00	€ 3 600,00
Posto auto al piano terra (mapp. 166 sub. 34)	12,00	€ 300,00	€ 3 600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 217 345,00
Valore corpo			€ 217 345,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 217 345,00
Calcolo del diritto di abitazione in favore di Campori Patrizia (nata il 12/06/1952 - età 72 anni, 4 mesi e 19 giorni) come da Atto Notaio A. Artioli rep. 1179 del 22/12/2015 –			€ 81 458,00
Valore del Diritto di Abitazione € 81.458,00			
Valore della nuda proprietà € 122.187,00			
Valore diritto e quota di 1/1 della proprietà gravata da Diritto di Abitazione e quindi pari alla Nuda Proprietà			€ 135 887,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della proprietà gravata da Diritto di Abitazione e quindi pari alla Nuda Proprietà in €.</i>
A	Appartamento al piano terra e primo Ripostiglio al piano secondo Corte esclusiva (mapp. 96 sub. 21) Corte esclusiva (mapp. 166 sub. 19) Corte esclusiva (mapp. 5 sub. 14) Autorimessa al piano terra Posto auto al piano terra (mapp. 166 sub. 33)	562,50	€ 217 345,00	€ 135 887,00

Posto auto al piano terra (mapp. 166 sub. 34)			
---	--	--	--

**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% )	€ 20 383,05
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	496,05 €

**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:	€ 116 000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

**Allegati**Allegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Elaborato planimetrico,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Certificato di Destinazione Urbanistica,
- Documentazione fotografica,
- Certificato di Destinazione Urbanistica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 04/11/2024

L'Esperto alla stima

**Geometra Michele Cervellati**