
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
HOIST ITALIA S.R.L.

contro:



N° Gen. Rep. **191/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-04-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa MARIA MARTA CRISTONI**

Custode Giudiziario: **Dott. Simone MARCHESINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Abitazione e Magazzino rurali con corte pertinenziale

Esperto alla stima: Geometra Roberta Merli
Codice fiscale: MRLRRT73R64C980C
Partita IVA: 01308760386
telefono: +39 349 5387323
Email: geomerliroberta@gmail.com
Pec: roberta.merli@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Pontelangorino Centro [REDACTED] - Località Pontelangorino - Comune di Codigoro (FE) - 44012

Lotto: UNICO - Abitazione e Magazzino con circostante area cortiliva

Corpi: A - B

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] - Magazzino [C2]

Foglio 56, particella 636, subalterno 1, scheda catastale prot. n. FE0119587 del 05/10/2015, indirizzo LOCALITA' PONTELANGORINO CENTRO n. [REDACTED] piano T-1, Comune di Codigoro, categoria A/3, classe 1^, consistenza vani 10,50, superficie 233, rendita € 840,53

Foglio 56, particella 636, subalterno 2, scheda catastale prot. n. FE0119587 del 05/10/2015, indirizzo LOCALITA' PONTELANGORINO CENTRO n. [REDACTED] piano T, comune Codigoro, categoria C/2, classe U, consistenza mq.45, superficie mq.52, rendita € 111,55

Catasto Terreni, ENTE URBANO di mq.1160, Comune di Codigoro Foglio 56, particella 636

2. Stato di possesso

Bene: Pontelangorino Centro [REDACTED] - Località Pontelangorino - Comune di Codigoro (FE) - 44012

Lotto: UNICO - Abitazione e Magazzino con circostante area cortiliva

Corpi A - B

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Pontelangorino Centro [REDACTED] - Località Pontelangorino - Comune di Codigoro (FE) - 44012

Lotto: UNICO - Abitazione e Magazzino con circostante area cortiliva

Corpi: A - B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Pontelangorino Centro [REDACTED] - Località Pontelangorino - Comune di Codigoro (FE) - 44012

Lotto: UNICO - Abitazione e Magazzino con circostante area cortiliva

HOIST ITALIA S.R.L.

5. Comproprietari

Beni: Pontelangorino Centro [REDACTED] - Località Pontelangorino - Comune di Codigoro (FE) - 44012

Lotto: UNICO - Abitazione e Magazzino con circostante area cortiliva

Corpi: A - B

Comproprietari: nessuno



6. Misure Penali

Beni: Pontelangorino Centro [redacted] – Località Pontelangorino - Comune di Codigoro (FE) - 44012

Lotto: UNICO - Abitazione e Magazzino con circostante area cortiliva

Corpi: A - B

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Pontelangorino Centro [redacted] – Località Pontelangorino - Comune di Codigoro (FE) - 44012

Lotto: UNICO - Abitazione e Magazzino con circostante area cortiliva

Corpi: A - B

Continuità delle trascrizioni: verificata

8. Prezzo

Bene: Pontelangorino Centro [redacted] – Località Pontelangorino - Comune di Codigoro (FE) - 44012

Lotto: UNICO - Abitazione e Magazzino con circostante area cortiliva

Valore complessivo intero: € 44.000,00



Beni in **Comune di Codigoro (FE)**
Località/Frazione **Pontelangorino**
Pontelangorino Centro

Lotto: UNICO - Abitazione e Magazzino rurali con circostante area cortiliva

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:

Identificativi corpi: A - B

A. Abitazione di tipo economico [A3]

B. Magazzino [C2]

siti in frazione Pontelangorino - Pontelangorino Centro

Quota e tipologia del diritto

1/1

nato

al quale i beni risultano pervenuti in regime di stato libero per l'intera consistenza.

Eventuali comproprietari: nessuno

Immobili identificati al Catasto Fabbricati

Comune di CODIGORO (C814) (FE)

al Foglio 56, particella 636, subalterno 1, scheda catastale prot. n. FE0119587 del 05/10/2015, indirizzo LOCALITA' PONTELANGORINO CENTRO n. piani T-1°, Comune di Codigoro, categoria A/3, classe 1^, consistenza vani 10,50, superficie Totale mq.233 (escluse aree scoperte mq.225), rendita € 840,53

Derivante da: COSTITUZIONE del 05/10/2015 Pratica n. FE0119587 in atti dal 05/10/2015 COSTITUZIONE (n. 487.1/2015)

al Foglio 56, particella 636, subalterno 2, scheda catastale prot. n. FE0119587 del 05/10/2015, indirizzo LOCALITA' PONTELANGORINO CENTRO n. piano T, Comune di Codigoro, categoria C/2, classe U, consistenza mq.45, superficie Totale mq.52, rendita € 111,55

Derivante da: COSTITUZIONE del 05/10/2015 Pratica n. FE0119587 in atti dal 05/10/2015 COSTITUZIONE (n. 487.1/2015)

Immobili identificati al Catasto Terreni

Comune di CODIGORO (C814) (FE)

Foglio 56, particella 636, ENTE URBANO di mq.1160 (ex Particella 313)

Derivante da: COSTITUZIONE del 02/10/2015 Pratica n. FE0119469, derivante dalla p.lla 313 di mq. 1.160 giusto Tipo Mappale del 02/10/2015 Pratica n. FE0119468 in atti dal 02/10/2015 (n.119468.1/2015)



Confini: ragioni della Particella 583 lato est, ragioni della Particella 582 lato sud, ragioni della Particella 409 lato ovest e ragioni della Particella 394 lato nord, ovvero.

L'immobile si intende aggiudicato nello stato materiale e giuridico in cui si trova, con le relative accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, se e come esistenti, così come pervenuto al debitore con atto di vendita del Notaio Carlo Albero Alberti di rep.28484/4898 del 17.01.1987 registrato a Comacchio in data 04.02.1987 al n.263 Serie 1 e trascritto a Ferrara in data 21/01/1987 al Part.1192.

Conformità catastale:

Il confronto dello stato attuale dei luoghi con quanto dichiarato agli atti dell'A.d.T. non rileva irregolarità sostanziali che possono pregiudicare la commerciabilità del bene sotto il profilo catastale.

Risulta verificata la corrispondenza dei luoghi con la mappa del Catasto Terreni e con la rappresentazione planimetrica del Catasto Fabbricati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione con magazzino e circostante area cortiliva pertinenziale in località Pontelangorino, piccolo centro urbano collocato fra Codigoro e Pomposa, raggiungibile dalla SP62 e dalla SS309 da cui dista Km 3 circa, a km.25 da Comacchio e Km.50 circa dalle città di Ferrara e Ravenna.

La viabilità ed i collegamenti con l'esterno del corpo immobiliare sono abbastanza comodi, data l'ubicazione non lontana dalla RA8/Superstrada Ferrara-Mare, da cui dista km. 22 circa.

La zona è dotata delle principali reti di sottoservizi quali acqua potabile, energia elettrica, linea telefonica, gas metano e pubblica fognatura.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali varie al dettaglio, farmacia, ufficio postale, bar.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Codigoro a Km 5,50 circa, Comacchio a km.25 circa, Ferrara e Ravenna a Km.50 circa.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi vallive, litorale costiero, area del Delta del Po.

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

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico extraurbano TPER

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Si precisa che in base alle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate in data 28/01/2026, a nome dell'esecutato non risultano registrate locazioni riguardanti l'intera consistenza dell'immobile in esame.

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 attiva favore di [REDACTED] con sede in ROMA codice fiscale 00651990582, a carico di [REDACTED] sopra generalizzato

derivante da concessione a garanzia di MUTUO FONDIARIO a rogito del notaio ALBERTI Carlo Alberto del 20/07/2006, rep.113527/22811

ISCRITTA A FERRARA IN DATA 21/07/2006 n. Gen. 19746 e Part. 4170

per Euro 250.000,00 di capitale e € 500.00,00 totale, della durata di anni 30

Gravante sulla piena proprietà dell'immobile distinto al CT di Codigoro Foglio 56 Particella 313.

IPOTECA GIUDIZIALE attiva favore di [REDACTED] s.a. con sede in Ferrara C.F. 01208710382, a carico di [REDACTED] sopra generalizzato,

derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ferrara del 08/06/2011 Numero di repertorio 2033

ISCRITTA A FERRARA IN DATA 01/07/2011 n. Gen. 11996 e Part.2269

per Euro 280.000,00

Gravante sulla piena proprietà dell'immobile distinto al CT di Codigoro Foglio 56 Particella 313, oltre altri beni estranei alla procedura.

IPOTECA GIUDIZIALE attiva favore di [REDACTED] NE S.C. con sede in ROVIGO Codice fiscale 01238350290, a carico di [REDACTED] sopra generalizzato,

derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Rovigo del 02/11/2011 rep.2302

ISCRITTA A FERRARA IN DATA 06/12/2011 n. Gen.20749 e Part.3727

per Euro 100.000,00

Gravante sulla piena proprietà dell'immobile distinto al CT di Codigoro Foglio 56 Particella 313, oltre altri beni estranei alla procedura.

IPOTECA GIUDIZIALE attiva favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale 00052850385, a carico di [REDACTED] sopra generalizzato,

derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ferrara del 24/03/2015 rep.606

ISCRITTA A FERRARA IN DATA 13/04/2015 n. Gen.5384 e Part.614

Per un totale di Euro 240.000,00 di cui Capitale € 195.440,59

Gravante sulla piena proprietà dell'immobile distinto al CT di Codigoro Foglio 56 Particella 313, oltre altri beni estranei alla procedura.

IPOTECA GIUDIZIALE attiva favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice fiscale 00052850385, a carico di [REDACTED] sopra generalizzato,

derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ferrara del 10/08/2022 rep.989

ISCRITTA A FERRARA IN DATA 17/08/2022 n. Gen.16681 e Part.2657

Per un totale di Euro 50.000,00 di cui Capitale € 29.569,60

Gravante sulla piena proprietà dell'immobile distinto al CF di Codigoro Foglio 56 Particella 636 subalterno 1 e subalterno 2, oltre altri beni estranei alla procedura.



4.2.2 *Pignoramenti:*

PIGNORAMENTO Immobiliare a favore dell' [REDACTED]
 [REDACTED], con sede in [REDACTED] Codice fiscale 01238350290, a carico [REDACTED]
 [REDACTED] sopra generalizzato,
 derivante da ATTO ESECUTIVO rep.3345 del 19/06/2012 del TRIBUNALE DI FERRARA,
Trascritto a Ferrara in data 11/07/2012 ai nn. Gen.10417 Part.7286
 gravante sulla piena proprietà dell'immobile contraddistinto al Catasto Terreni del
 Comune di Codigoro Foglio 56 Particella 313 oltre altri beni estranei alla procedura.

PIGNORAMENTO Immobiliare a favore dell' [REDACTED]
 Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09339391006, a carico di [REDACTED]
 sopra generalizzato,
 derivante da ATTO ESECUTIVO rep.206 del 11/02/2015 del TRIBUNALE DI FERRARA,
Trascritto a Ferrara in data 04/03/2015 ai nn. Gen.3049 Part.2123
 gravante sulla piena proprietà dell'immobile contraddistinto al Catasto Terreni del
 Comune di Codigoro Foglio 56 Particella 313.

PIGNORAMENTO Immobiliare a favore di [REDACTED]
 Codice fiscale 04634710265, a carico di [REDACTED] sopra generalizzato,
 derivante da ATTO ESECUTIVO rep. 3729 del 20/10/2025 del TRIBUNALE DI FERRARA,
Trascritto a Ferrara in data 18/11/2025 ai nn. Gen.22641 Part.17027
 gravante sulla piena proprietà dell'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati del
 Comune di Codigoro Foglio 56 Particella 636 subalterni 1-2-3.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

SERVITU' DI TRANSITO con qualsiasi mezzo per l'accesso alla strada comunale, costi-
 tuita con rogito a firma del Notaio Ottaviano in data 25.03.1959 n.1017 di repertorio,
 trascritta a Ferrara in data 01/04/1959 al Part.1867 e richiamata anche nel rogito a
 firma del Notaio Barbaro in data 27.12.1969 n.23432/9648 di repertorio, registrato a
 Portomaggiore il 13/01/1970 al n.82 e trascritta a Ferrara in data 21/01/1970 al
 Part.621 (rif.to nota di trascrizione allegata).

SERVITU' DI TRANSITO a carico del terreno ex mappale 313 lungo il confine sud di
 detto terreno per la costante larghezza di mt.3 a partire dalla strada pubblica fino al
 terreno di "proprietà [REDACTED]", costituita per SENTENZA del Tribunale di Ferrara
 in data 12/06/1991 di rep.1609 trascritta a Ferrara in data 02.08.1991 Registro gene-
 rale n. 12225 Registro particolare n. 8492 (rif.to nota di trascrizione allegata).

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Si conferma quanto già indicato nella certificazione notarile presente agli atti.
 Dalle consultazioni effettuate presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di
 Ferrara non sono state reperite ulteriori note a tutto il 27/02/2026.

4.3 **Misure Penali**

Non note.

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

L'immobile non è soggetto a nessuna gestione condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: No

Indice di prestazione energetica: Nessuno



Nuovo P.d.C. per ultimazione lavori di cui alla C.E. 65/2000 con SANATORIA per opere di Variante essenziale già realizzate riguardante civile abitazione. Comunicazione inizio Lavori PG.5254 del 13/03/2008
Lavori mai ultimati.
Termini del titolo edilizio decaduti.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3] - Magazzino [C2] RURALI

Come risulta dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale, dopo l'ultimo titolo edilizio rilasciato in sanatoria (Prot. n°15979/2005) per l'immobile non risultano altri provvedimenti autorizzativi. Al momento non sussistono sufficienti condizioni per determinare lo "stato legittimo" dell'immobile (corpi A-B) a causa del mancato rilascio del Condono Edilizio Prot. n°22105/1986 (carente di elaborati e relazione) e dell'ordinanza di demolizione n.32 Prot.4170 del 24.03.1984 e Variante alla CE.n. 325/1981. Trattasi di fabbricati rurali per i quali, qualora non sussistano più i requisiti di ruralità, sono soggetti a cambio d'uso da rurale a residenziale con apposita comunicazione da trasmettere al Comune. Verifiche ed accertamenti sulla corrispondenza con lo stato legittimo ai sensi della L.23/2004 e DPR 380/01 e seguenti, eventuali sanzioni ed ogni ulteriore spesa necessaria alla conclusione dell'intervento edilizio come difformità e/o le messe in pristino dei luoghi, se e come necessarie, fatti salvi eventuali diritti di terzi, rimarranno a totale carico dell'aggiudicatario. L'ammontare dei costi necessari per portare a conclusione l'intervento non è quantificabile in questa sede ma sarà equamente considerato nella quantificazione finale del valore di stima. Quanto sopra riportato è indicativo e citato ai soli fini estimativi. Come anzi detto, non è stato condotto nessun rilievo topografico finalizzato ad accertare i confini (non contemplato nell'incarico), né effettuate indagini ambientali, incluso il sottosuolo. Eventuali oneri e/o obblighi derivanti da violazioni sulle distanze sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario. Si segnala inoltre che la copertura dei magazzini esterni è composta da lastre di Eternit i cui eventuali costi di bonifica restano a totale carico dell'aggiudicatario. Per le ragioni esposte NON è possibile dichiarare la conformità edilizia dell'immobile in esame.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] Magazzino [C2] rurali con corte pertinenziale**



Palazzina indipendente di civile abitazione, costituita da un alloggio disposto sui piani terra e primo, con circostante area cortiliva di pertinenza esclusiva su cui sorge un separato corpo di fabbrica edificato in confine composto da due magazzini.



Attualmente l'edificio principale si presenta allo stato grezzo avanzato con lavori di ristrutturazione al piano primo avviati nel 2000 e mai conclusi, il tutto come meglio visibile dalla documentazione fotografica allegata.

Al suo interno presenta impianti da completare, assenza di diversi serramenti e infissi interni, tracce murarie da tamponare, mancano complementi e finiture in genere, anche le facciate esterne necessitano di opere di risanamento, pulizia e finitura generale.

Pavimenti e rivestimenti al piano primo sono di formazione più recente, mentre il piano terra dell'edificio presenta caratteristiche e finiture tipiche dell'epoca di costruzione (anni settanta).

L'abitazione al piano terra è composta da locali accessori tutti con altezza utile pari a m.2,30.

Attraverso una scala esterna ed un balcone si raggiunge il piano primo dove si sviluppa l'abitazione principale composta da un ingresso centrale, tre camere letto, un ampio bagno, un soggiorno ed una cucina abitabile, dove si trova una piccola scala interna che collega direttamente con il piano terra dell'edificio.

L'altezza utile del piano primo raggiunge m.2,90 in tutti gli ambienti.

La corte pertinenziale si presenta interamente delimitata, con muretto e pannelli di cemento sul fronte strada, rete metallica e muretto sui lati interni.

Sul fronte stradale, a protezione dell'ingresso alla corte, è presente un cancello pedonale, mentre l'accesso carraio si trova sul lato sud.

L'edificio uso magazzino sorge in confine sul lato ovest (posteriore) e sviluppa una pianta di dimensioni m.10,00x5,20 circa di superficie lorda, suddivisa in due vani, con altezza media di m.3 circa; la costruzione è realizzata con blocchi di cemento con superfici prive di intonaco (sia all'interno che all'esterno dell'edificio) e copertura in lastre di Eternit fissate orditura lignea.

Si precisa che in questa sede non sono stati effettuati rilievi connessi alla verifica dei confini dell'area di proprietà e che pertanto eventuali accertamenti restano a cura e spese dell'aggiudicatario.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

2

al quale i beni risultano pervenuti in regime di stato libero per l'intera consistenza.

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **324,50** incluso il corpo magazzino

L'edificio principale è posto dai piani terra e primo

Epoca di costruzione edificio principale: 1970-1973

Epoca di costruzione magazzino: 1981-1984

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due

Stato di manutenzione generale: da ristrutturare

Impianti

Impianti (conformità e certificazioni)

Si precisa che non sono state reperite dichiarazioni di conformità impiantistiche.

Trattasi di immobile interessato da lavori di ristrutturazione edilizia le cui opere restano da completare.

Tutti i costi relativi a verifiche, eventuali dichiarazioni di rispondenza e rilascio di nuove dichiarazioni restano a totale carico dell'aggiudicatario.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata misurata computando al 100% le murature portanti perimetrali di proprietà, al 50% quelle confinanti ed al 100% le pareti interne, così come previsto dal D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

Viene inoltre compresa la scala computata una sola volta nella sua proiezione sul piano orizzontale.

La valutazione finale si intende effettuata a corpo ed è comprensiva dell'incidenza della corte esclusiva.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione P.1	sup reale lorda	123,60	1,00	123,60
locali accessori P.T.	sup reale lorda	123,60	0,50	61,80
Balcone	sup reale lorda	25,30	0,20	5,06
magazzini	sup reale lorda	52,00	0,30	15,60
		324,50		206,06

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre anno 2025

Zona: Pontelangorino (FE)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 650

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

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene sopra descritto, è stato preso in considerazione il metodo di stima sintetico-comparativa basato su elementi di raffronto con immobili aventi simili caratteristiche.

I valori immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati dedotti attingendo da fonti indirette, quali il sito internet dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI) e le quotazioni del "Il Sole 24 ore" e Borsino Immobiliare, che possono fornire un quadro di massima delle compravendite a livello territoriale nazionale e localizzato, nonché da fonti dirette attraverso la consultazione delle pubblicazioni di agenzie immobiliari locali, operatori del settore e conoscenza personale. Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, tenuto conto della zona d'ubicazione, del contesto limitrofo, delle caratteristiche dimensionali, della dotazione di ampia corte esclusiva, considerato infine l'andamento del mercato immobiliare piuttosto debole per la zona, si considera il valore unitario di € 550,00/mq. riferito al costo di fabbricati in condizioni ordinarie, con caratteristiche simili a quello in esame.

Senza trascurare la scarsa appetibilità che l'immobile può suscitare sul mercato odierno nello stato in cui si trova, si ritiene equo un abbattimento del 55 % circa del valore unitario medio di riferimento (€ 550,00) al fine di compensare l'incidenza dei costi necessari per conseguire normali condizioni di abitabilità e conformità edilizia.

Il compendio aggiudicato si intende comprensivo di tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive, se e qualora esistenti in diritto, anche se non specificate nella presente perizia, ossia trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il valore finale si intende attribuito a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del Registro di Ferrara, Uffici del Comune di Codigoro, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare locali.

Altre fonti di informazione: conoscenza personale.



8.3 Valutazione corpi:**Abitazione di tipo economico [A3] e magazzino [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione P.1	123,60	€ 250,00	€ 30.900,00
locali accessori P.T.	61,80	€ 250,00	€ 15.450,00
balcone	5,00	€ 250,00	€ 1.250,00
magazzini	15,60	€ 250,00	€ 3.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.500,00
Valore Finale			€ 51.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equiv</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] e Magazzino [C2] con annessa corte	206	€ 51.500,00	€ 51.500,00

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%)

€ 7.725,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 43.775,00

In cifra arrotondata:

€ 44.000,00**Allegati:**

- 1. Estratto di mappa;
- 2. Visure catastali;
- 3. Elaborato Planimetrico con elenco subalterni;
- 4. Planimetrie catastali;
- 5. Elenco formalità ipotecarie;
- 6. Copia atto Notaio Alberti del 17/01/1987;
- 7. Copia fascicolo edilizio;
- 8. Fotografie n.11.

Data generazione, 06-03-2026

L'Esperto alla stima
Geometra Roberta Merli

