

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **175/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29.04.2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Marta CRISTONI**

Custode Giudiziario: **Dott. Gianluca SOFFRITTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Geometra Mirco Natali
Codice fiscale: NTLMRC57H25D548A
Partita IVA: 00537350381
Studio in: Via Pitteri, 42/A - 44123 Ferrara
Telefono: 0532 741943
Fax: 3333672198
Email: mirco.natali57@gmail.com
Pec: mirco.natali@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Felice Cavallotti n° [REDACTED] - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: Unico

Corpo: Porzione di fabbricato indipendente ad uso residenziale

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED]
[REDACTED], proprietari per 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni, foglio [REDACTED]

- particella [REDACTED] sub [REDACTED], unita alla particella [REDACTED] sub [REDACTED], indirizzo Via Felice Cavallotti, [REDACTED] piano T-1, comune Codigoro, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 6, superficie mq. 95, rendita € 306,78;
- foglio [REDACTED], particella [REDACTED] sub [REDACTED], indirizzo Via Felice Cavallotti, [REDACTED], piano T, comune Codigoro, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, superficie mq. 19, rendita € 50,92;

2. Stato di possesso

Bene: Via Felice Cavallotti n° [REDACTED] - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: Unico

Corpo: Porzione di fabbricato indipendente ad uso residenziale

Possesso: Occupato dai debitori;

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Felice Cavallotti n° [REDACTED] - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: Unico

Corpo: Porzione di fabbricato indipendente ad uso residenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Felice Cavallotti n° [REDACTED] - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: Unico

Corpo: Porzione di fabbricato indipendente ad uso residenziale

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED].l.

5. Comproprietari

Bene: Via Felice Cavallotti n° [REDACTED] - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: Unico

Corpo: Porzione di fabbricato indipendente ad uso residenziale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Felice Cavallotti n° [REDACTED] - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: Unico

Corpo: Porzione di fabbricato indipendente ad uso residenziale

Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Felice Cavallotti n° [REDACTED] - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: Unico

Corpo: Porzione di fabbricato indipendente ad uso residenziale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Felice Cavallotti n° [REDACTED] - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: Unico

Valore complessivo intero: 72.000,00

Beni in **Codigoro (FE)**
Via Felice Cavallotti 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:

Identificativo corpo: Porzione di fabbricato indipendente ad uso residenziale.

Porzione di fabbricato ad uso residenziale di tipo popolare (A4) disposto ai piani terra e primo, completo di locali di servizio e autorimessa singola in corpo staccato ed area cortiliva pertinenziale; edificio indipendente è libero su tre lati (il quarto è posto in aderenza ad altra porzione ad uso abitativo), provvisto di doppio ingresso pedonale (uno con accesso diretto da Via Felice Cavallotti mentre l'altro, sempre da Via F.Cavallotti, ma nel tratto a fondo chiuso posizionato sulla recinzione perimetrale; il tratto a fondo chiuso, nella cartografia interattiva - ndr Google Maps -, assume il nome di Via Crocettola) nonché carraio (anche a quest'ultimo si accede da Via F.Cavallotti ma sempre nel tratto a fondo chiuso).

Da sopralluogo l'abitazione è risultata composta da: piccolo ingresso che da accesso al bagno finestrato, cucina abitabile e soggiorno provvisto di proprio ingresso da cui si accede direttamente alla pubblica via, al piano terra; due ampie camere da letto al piano primo; completano il compendio un porticato addossato alla parete sud dell'edificio, due locali ad uso ripostigli (uno è costituito da elementi in alluminio e vetro) nonché un vano autorimessa che completa il fabbricato in corpo staccato.

Data la tipologia e le caratteristiche costruttive, essendo un fabbricato di vecchia edificazione, la parte residenziale si presenta tutto sommato in condizioni manutentive e conservative buone (si notano interventi manutentivi che ne hanno mantenuto la funzionalità e l'aspetto nonché interventi per il miglioramento energetico dell'abitazione quali nuovi infissi provvisti di vetro camera); decisamente meno bene si presenta invece la parte di fabbricato ad uso ripostigli/autorimessa dove si notano evidenti segni di una mancanza di interventi manutentivi; il tutto sito in Via Felice Cavallotti n° [REDACTED] Codigoro.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] o - [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] foglio [REDACTED]:

- particella [REDACTED] sub [REDACTED] unita alla particella [REDACTED] sub [REDACTED], indirizzo Via Felice Cavallotti, [REDACTED], piano T-1, comune Codigoro, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 6, superficie mq. 95, rendita € € 306,78;
- particella [REDACTED] sub [REDACTED], indirizzo Via Felice Cavallotti, [REDACTED], piano T, comune Codigoro, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 17, superficie mq. 19, rendita € 50,92.

Derivante da: variazione del 08/02/1988, in atti dal 15/10/1992, per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni prot. 45761.1/1988; variazione del [REDACTED] pratica n. [REDACTED] in atti in pari data, per ampliamento prot. 6 [REDACTED] 6; quest'ultima variazione ha interessato l'aggiornamento della sola planimetria dell'abitazione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: in senso orario e partendo da nord, il compendio confina con: Via Felice Cavallotti su due lati, unità ad uso abitativo mapp. [REDACTED] e corte comune mapp. [REDACTED], salvo altre e più precise ragioni.

Note: compete alla unità immobiliare la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni per legge, destinazione e titoli di provenienza, in particolare sulla corte comune mapp. [REDACTED].

Conformità catastale:

Dal raffronto tra le planimetrie catastali depositate e lo stato dei luoghi, riscontrato durante il sopralluogo, non sono emerse difformità tali da dover essere necessaria la presentazione di nuove panimetrie in aggiornamento.

Si riscontra invece una non corrispondenza della sagoma del fabbricato in corpo staccato rispetto a quanto riportato nella mappa; nella mappa manca una piccola porzione del fabbricato adibito ad autorimessa.

Regolarizzabile mediante la presentazione di tipo mappale.

Regolarizzabili mediante: le planimetrie non necessitano di nessuna regolarizzazione in quanto corrispondenti; occorre invece provvedere all'aggiornamento della mappa.

aggiornamento della mappa, compreso diritti: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale limitatamente alla sola parte urbana.

Note: per quanto sopra, si riscontra la rispondenza delle planimetrie ai luoghi; non si riscontra invece la corrispondenza tra la mappa e la sagoma del fabbricato in corpo staccato, per il quale è necessario provvedere al suo corretto inserimento previo aggiornamento della mappa.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Porzione di fabbricato ad uso residenziale disposto ai piani terra e primo completo di locali di servizio e autorimessa singola in corpo staccato ed area cortiliva pertinenziale; edificio indipendente è libero su tre lati (il quarto è posto in aderenza ad altra porzione ad uso abitativo), provvisto di doppio ingresso pedonale (uno con accesso diretto da Via Felice Cavallotti mentre l'altro, sempre da Via F.Cavallotti, ma nel tratto a fondo cieco; questo tratto, nella cartografia interattiva (nдр Google Maps, assume il nome di Via Crocettola) nonché carraio (anche a quest'ultimo si accede da Via F.Cavallotti ma sempre nel tratto a fondo chiuso).

Il fabbricato si trova in zona semi centrale rispetto al centro del comune di riferimento. La zona di riferimento risulta di vecchia edificazione con fabbricati prevalente a due piani ad uso residenziale. Anche se leggermente decentrato rispetto al centro del comune tutti i servizi e le attività principali sono facilmente raggiungibili.

Da sopralluogo l'abitazione è risultata composta da: piccolo ingresso che da accesso al bagno finestrato, cucina abitabile e soggiorno provvisto di proprio ingresso da cui si accede direttamente alla pubblica via, al piano terra; due ampie camere da letto al piano primo; completano il compendio un porticato addossato alla parete sud dell'edificio, due locali ad uso ripostigli (uno è costituito da elementi in alluminio e vetro) nonché un vano autorimessa che completa il fabbricato in corpo staccato.

Data la tipologia e le caratteristiche costruttivi, essendo un fabbricato di vecchia edificazione, la parte residenziale si presenta tutto sommato in condizioni manutentive e conservative discrete;

decisamente meno bene si presenta invece la parte di fabbricato ad uso ripostigli/autorimessa dove si nota una mancanza di interventi manutentivi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro di Codigoro.

Attrazioni paesaggistiche: delta del Po.

Attrazioni storiche: Castello di Mesola, Abazia di Pomposa.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria circa 2 km., Fermata autobus qualche centina di metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: l'immobile risulta occupato dagli esecutati come propria residenza (nдр. certificati anagrafici allegati)

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:

Non conosciute.

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

Non conosciute.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore

[REDACTED]

- Ipoteca volontaria attiva a favore

[REDACTED]

Note:

[REDACTED]

[REDACTED]

- Ipoteca legale attiva a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Ipoteca giudiziale attiva a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

4.2.2 *Pignoramenti:*

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

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Non conosciute.

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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 conosciuti

Avvertenze ulteriori: non conosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] dal 16/10/1992 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita a rogito [REDACTED].

Note: con atto [REDACTED], per le rispettive quote, acquistavano dai [REDACTED] casa di civile abitazione, fabbrichetta ad uso ripostigli e garage nonché area cortiliva pertinenziale censiti al [REDACTED] [REDACTED] (corte pertinenziale).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Conc. a sanatoria n. [REDACTED]
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
 Per lavori: costruzione di proservizio uso ripostiglio
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data [REDACTED]/1986 al n. di prot. [REDACTED]
 Rilascio in data [REDACTED]/1990 al n. di prot. [REDACTED]
 L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: £. 65.000. Importo residuo: £. 0.00

Numero pratica: Permesso di costruire n. [REDACTED]
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: costruzione di porticato
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data [REDACTED]/2005 al n. di prot. [REDACTED]
 Rilascio in data [REDACTED]/2005 al n. di prot. [REDACTED]
 Abitabilità/agibilità in data [REDACTED]/2006 al n. di prot. [REDACTED]
 NOTE: presentazione istanza per rilascio C.C.E.A, in [REDACTED] 2006, completa di comunicazione di fine lavori prot. [REDACTED] del [REDACTED] 006 e ricevuta di variazione catastale prot. [REDACTED] del [REDACTED] 2006.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla concessione a sanatoria prot. [REDACTED] e al P.d.C. n. [REDACTED], limitatamente a quanto rappresentato graficamente negli elaborati e nella planimetria e lo stato dei luoghi, non si riscontrano difformità tali da dover essere necessaria la presentazione di domande in sanatoria.

Non è stato possibile riscontrare inoltre la presenza o meno di discostamenti planimetrici rientranti nelle tolleranze costruttive in quanto non è stato possibile visionare il fascicolo edilizio inerente l'edificazione del fabbricato principale ne di quello in corpo staccato (ad eccezione del ripostiglio condonato) in quanto edificio di vecchissima edificazione (ndr. già rappresentato nelle mappe d'impianto del [REDACTED]).

Regolarizzabili mediante: non necessita di nessuna regolarizzazione

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note: tenuto conto di quanto sopra riportato, visti i documenti messi a disposizione, considerate che non

è stato reperito il fascicolo inerente la costruzione del fabbricato, fatta eccezione del manufatto condonato, si riscontra la rispondenza edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC - RUE
In forza della delibera:	di C.C. n. 49 del 29/03/2013, relativamente all'approvazione del PSC; delibera di C.C.n. 37 del 26/06/2014 per quanto riguarda l'approvazione del RUE
Zona omogenea:	sub ambito AUC1 - zone consolidate sature art. 3.3.4 RUE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Vedi nota

Note sulla conformità:

relativamente alle unità in esame, per quanto riguarda le norme attuative risalenti all'epoca della sua edificazione, non essendo possibile verificare i parametri edificatori con i quali sono stati edificati i fabbricati, non è oggettivamente possibile riscontrarne la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Porzione di fabbricato indipendente ad uso residenziale**

Porzione di fabbricato ad uso abitativo indipendente libero su tre lati (uno a confine con altro edificio ad uso residenziale), posto ai piani terra e primo completo di pertinenze in corpo staccato edificate in corte, ad uso ripostigli ed autorimessa singola, ed area cortiliva pertineizla esclusiva.

Da sopralluogo l'abitazione è risultata composta da: piccolo ingresso che da accesso al bagno finestrato, cucina abitabile e soggiorno provvisto di proprio ingresso da cui si accede direttamente alla pubblica via, al piano terra; due ampie camere da letto al piano primo; completano il compendio un porticato addossato alla parete sud dell'edificio, due locali ad uso ripostigli (uno è costituito da elementi in alluminio e vetro) nonché un vano autorimessa che completa il fabbricato in corpo staccato.

Data la tipologia e le caratteristiche costruttivi, essendo un fabbricato di vecchia edificazione, la parte residenziale si presenta tutto sommato in condizioni manutentive e conservative decorose; decisamente meno bene si presenta invece la parte di fabbricato ad uso ripostigli/autorimessa dove si nota una mancanza di interventi manutentivi.

Da quanto è stato possibile osservare in loco, dalla documentazione reperita, nonché dalla tipologia costruttiva, è ipotizzabile che la struttura portante verticale dell'edificio sia assolta da una muratura di mattoni portanti in laterizio di varia tipologia e spessore con tramezzature interne in mattoni forati; solaio di piano, come del resto il soffitto, anche se materialmente non visibili ed ispezionabili, con molta probabilità sono in legno; come in legno è presumibile sia anche la copertura a due falde inclinate dell'edificio, con manto a finire

in tegole in cotto; stessa struttura verticale presenta l'edificio in corpo staccato ad eccezione dell'altro ripostiglio la cui struttura è costituita da un telaio in alluminio anodizzato e vetro; il solaio di copertura dell'autorimessa e dell'adiacente ripostiglio è in latero-cemento, mentre quella del ripostiglio addossato alla parte nord dell'autorimessa è assolta da pannelli coibentati.

Il porticato lato sud è in legno, travi, colonne e tavolato, con manto a finire in tegole di cotto.

Pavimentazione interna dell'abitazione assolta da piastrelle in ceramica o gres di colore chiaro con finitura tipo palladiana, omogeneamente distribuito su tutto il piano terra; mentre la pavimentazione del piano primo è assolta da listoni in legno posati a correre; rivestimento parete cucina in piastrelle di ceramica di colore bianco, mentre il rivestimento del bagno presenta le stesse caratteristiche della pavimentazione; le restanti pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate a tempera di colore bianco.

Pavimentazione dei locali di servizio in corpo staccato in cemento liscio; pareti intonacate e tinteggiate a tempera di colore bianco ad eccezione di alcune specchiature che presentano un rivestimento in piastrelle di colore bianco; il piccolo ripostiglio adiacente all'autorimessa molto probabilmente era utilizzato come piccolo servizio igienico data la presenza di un piatto doccia.

Porte interne in legno tamburato con impiallacciatura il legno naturale color noce, ad anta a battente sia lisce che con specchiature a vetri; finestre in PVC di colore bianco con vetro camera ad ante a ribalta provviste di doppio infisso in alluminio e vetro sul fronte strada e di scuroni a doppia anta a battente di colore marrone sul lato interno; tutte le finestre sono dotate di zanzariere; porte di ingresso in legno e vetro a doppia anta a battente complete di infisso esterno in alluminio e vetro.

L'appartamento è provvisto di: impianto di riscaldamento autonomo assolto da caldaia murale con elementi radianti in acciaio verniciato, elettrico a doppia linea, distribuzione gas ai fornelli ed alla caldaia, idro-sanitario con distribuzione acqua calda e fredda cucina e bagno, quest'ultimo provvisto dei sanitari e degli arredi di complemento, televisivo e citofonico.

Nel fabbricato esterno sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici ai sensi della Lg. 46/90 e s.m.i. non sono state rintracciate.

L'esterno dell'edificio si presenta intonato e tinteggiato di colore giallo, dove però la tinteggiatura su una parte localizzata della parete lato ovest, presenta una evidente macchia di umidità con distacco della tinta; come del resto risulta intonato e tinteggiato la parte del fabbricato esterno in muratura; in questo corpo di fabbrica risulta però più evidente la presenza di umidità con distacco diffuso della tinta; il tutto recintato con muretto in mattoni intonato con pannelli in cemento di tipo prefabbricato a finire.

Pavimentazione dell'area cortiliva in mattonelle di cemento autobloccante e aiuole piantumate.

La superficie lorda complessiva dell'abitazione, comprensiva del porticato e dei locali esterni è di circa mq. 129,40.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	dato non disponibile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non sono state effettuate verifiche o controlli sulla funzionalità dell'impianto ne tantomeno sul cablaggio della rete e/o collegamento con la rete pubblica in quanto non richiesto. Dato comunque la mancanza

	del Di.Co, si rende necessaria una verifica da parte di personale specializzato.
--	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a gas di rete
Potenza nominale	dato non disponibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non disponibile
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non sono state effettuate verifiche o controlli sulla funzionalità dell'impianto ne tantomeno i collegamenti interni in quanto non richiesto. Dato comunque la mancanza del Di.Co, si rende necessaria una verifica da parte di personale specializzato.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non sono state effettuate verifiche o controlli sulla funzionalità dell'impianto ne tantomeno il cablaggio unità esterna/spilt in quanto non richiesto. Dato comunque la mancanza del Di.Co, si rende necessaria una verifica da parte di personale specializzato.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	trattasi di reflui provenienti da insediamento ad uso civile abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'immobile in esame sono stati utilizzati gli indici mercantili catastali di cui alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" il cui principio adottato fa riferimento al DPR 138/98 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie complessiva è riferita

alla superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali ed interni sia del fabbricato principale che dei locali di servizio/autorimessa ai quali sono apportati giusti correttivi.

Anche se l'attribuzione dei valori unitari espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile stesso, anche se non espressamente riportati in perizia, in relazione alle vigenti normative in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, oneri ed incumbenti, nessuno escluso, che sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incumbente necessario all'eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incumbenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione ai piani terra e primo	sup reale lorda	89,00	1,00	89,00
Porticato	sup reale lorda	8,50	0,30	2,55
Ripostigli esterni	sup reale lorda	12,90	0,25	3,23
Autorimessa	sup reale lorda	19,00	1,00	19,00
		129,40		113,78

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° sem. 2025

Zona: Codigoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima del bene in oggetto viene adottato il metodo della comparazione o M.C.A. Market Comparison Approach, che prende in esame beni della zona aventi caratteristiche, consistenza ed ubicazione simili a quelle del bene oggetto di stima, al quale sono stati apportati giusti correttivi che tengono conto anche della mancanza di una trattativa a libero mercato in quanto soggetto a vendita giudiziaria forzata.

Per la formazione del valore di stima si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti (utilizzando i coefficienti mercantili catastali), cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, dello

stato di manutenzione e conservazione (allo stato attuale l'abitazione appare in discrete condizioni generali, meno bene invece la parte in corpo staccato), della presenza di un corpo di fabbricato distaccato adibito a locali di servizio (ripostigli/autorimessa) ed una corte pertinenziale esclusiva, della posizione dello stabile dal punto di vista urbanistico e toponomastico, nonché di quant'altro riportato in perizia, nulla escluso.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per le verifiche, gli adeguamenti funzionali e gli adeguamenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, nonché ogni eventuale e necessaria messa a norma degli impianti tecnologici alle normative attualmente in vigore, che saranno tutti, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incombenza necessario al eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incombenze, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Anche se i valori espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incombenza derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile nonché servitù attive e passive se legalmente esistenti, anche se non espressamente riportati in perizia; oneri che sono da intendersi a carico dell'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Ufficio tecnico di Codigoro;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: nonché da operatori e pubblicazioni di settore e da tecnici locali disinteressati;
 Altre fonti di informazione: tabelle OMI edite dall'Agenzia delle Entrate - Servizio del Territorio nonché borsino Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

Porzione di fabbricato indipendente ad uso residenziale. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.555,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione ai piani terra e primo	89,00	€ 850,00	€ 75.650,00
Porticato	2,55	€ 850,00	€ 2.167,50
Ripostigli esterni	3,23	€ 500,00	€ 1.615,00
Autorimessa	19,00	€ 350,00	€ 6.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.082,50
Valore Finale			€ 86.082,50
Valore corpo			€ 86.082,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.082,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.082,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Porzione di fabbricato indipendente ad uso residenziale	Abitazione di tipo popolare [A4]	113,78	€ 86.082,50	€ 86.082,50

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%)	€ 12.912,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.970,12
Arrotondato a	€ 72.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

persone fisiche

Allegati

- 1) Atto di provenienza
- 2) Certificati catastali
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Elaborato planimetrico con elenco sub
- 5) Estratto di mappa
- 6) Titoli abilitativi con elaborati
- 7) Certificati anagrafici
- 8) Vista satellitare della zona
- 9) Estratto mappa d'impianto
- 10) Stralcio cartografico RUE
- 11) Ispezioni ipotecarie
- 12) Documentazione fotografica

Data generazione:
02-03-2026

L'Esperto alla stima
Geometra Mirco Natali