

**TRIBUNALE DI UDINE**  
**SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI**

\* \* \*

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 20/2025**

[REDACTED]

[REDACTED]

\* \* \*

**Giudice Delegato: Dott.ssa Annalisa Barzani**

**Liquidatore: Dott. Ricciotti Ricci**

\* \* \*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INERENTE**

**LA VALUTAZIONI DEGLI IMMOBILI**

**DI PROPRIETA' DEL SIG. ROBERTO DOMINI**

\* \* \*



**Ing. MARCO RUBIN**

**STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA**

Via D'Azeglio n.42 – 40123 Bologna @ Via Cortevicchia n.3 – 44121 Ferrara

e-mail: [studiorubin@studiorubin.eu](mailto:studiorubin@studiorubin.eu) – web: [www.studiorubin.eu](http://www.studiorubin.eu)

Tel. 0532 804018 - Mob. 335 6675431

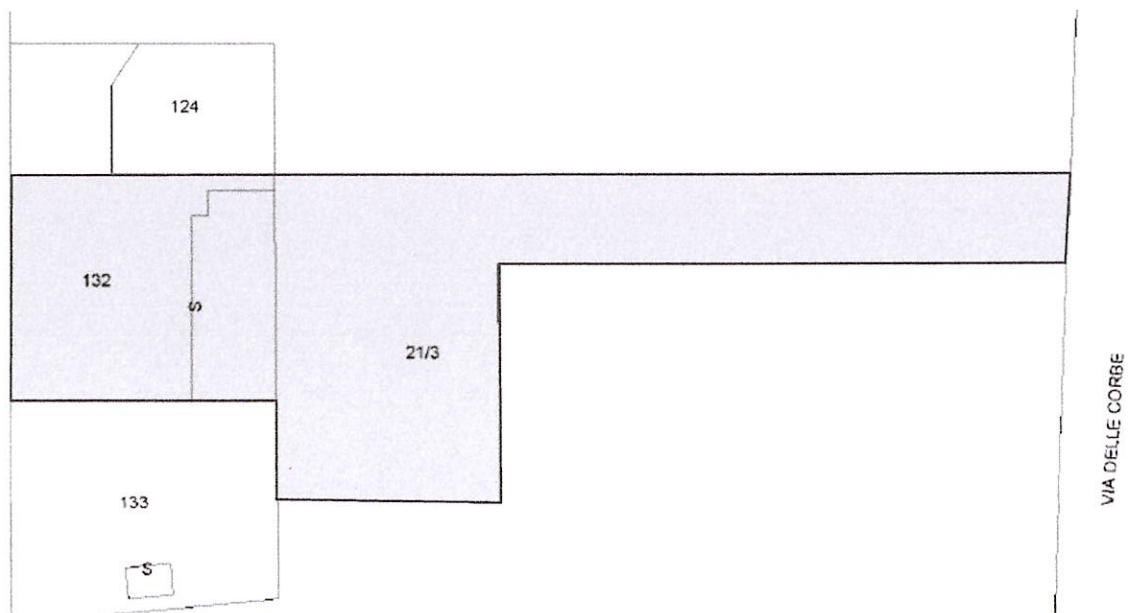
---

## INDICE

1. PREMESSA .....	3
2. UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	3
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	6
4. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI .....	7
5. CONFORMITA' EDILIZIA .....	8
6. SITUAZIONE URBANISTICA .....	10
7. SITUAZIONE CATASTALE .....	11
8. IPOTECHE E GRAVAMI A TUTTO IL 10/03/2026 .....	13
9. STATO DI OCCUPAZIONE .....	14
10. PROVENIENZA .....	15
11. DEFINIZIONI .....	15
12. MERCATO DI RIFERIMENTO .....	16
13. CRITERI E METODI DI STIMA .....	18
14. VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA' .....	22
15. CONCLUSIONI .....	22



**Immagine n. 2: individuazione immobile**



**Immagine n. 3: individuazione immobile**



*Immagine n. 1: individuazione immobile*

---

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco Rubin, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ferrara al n. 1372, nonché agli Albi dei C.T.U. e dei Periti del Tribunale di Ferrara al n. 567, è stato incaricato dal Liquidatore Dott. Ricciotti Ricci di eseguire una relazione di consulenza tecnica inerente la stima degli immobili di proprietà del sig. [REDACTED] siti in Codigoro (FE), Via per Lagosanto.

Lo scrivente, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ha dato immediato inizio alle operazioni peritali analizzando tutta la documentazione resa disponibile e recandosi presso l'immobile in oggetto, per effettuare rilievi e valutazioni tecniche, nonché per raccogliere informazioni utili e documentazione.

Il sottoscritto, per assolvere il mandato affidatogli, si è recato poi presso:

- ◆ l'Agenzia del Territorio di Ferrara per l'effettuazione di visure e accertamenti;
- ◆ l'Ufficio Urbanistica del Comune di Codigoro;
- ◆ seri e disinteressati esperti del settore immobiliare per esperire specifiche analisi di mercato.

## 2. UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di civile abitazione in corso di costruzione abbandonata da anni, sita a Codigoro (FE), Via per Lagosanto.

---

### 3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di perizia consiste in un fabbricato ad uso civile abitazione in corso di costruzione, attualmente allo stato grezzo, in condizioni di prolungato abbandono e corredato da area cortiliva di pertinenza esclusiva.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra. In base alla distribuzione desumibile dallo stato dei luoghi e dagli elementi edilizi presenti, il piano terra risulta destinato a ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico e locale centrale termica; il piano primo a disimpegno, due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio. La distribuzione interna deve intendersi presunta, in assenza di finiture e completamenti impiantistici.

Sotto il profilo costruttivo, l'edificio presenta struttura portante in muratura, con tramezzature interne anch'esse in muratura. I solai risultano realizzati in parte in laterocemento e in parte con struttura lignea. Le facciate esterne sono intonacate; si rileva la presenza di porzioni di sistema di isolamento a cappotto, attualmente in stato di distacco pressoché totale dal supporto murario. Internamente le superfici verticali si presentano in parte al grezzo, in parte intonacate e in parte rivestite con lastre in cartongesso.

La pavimentazione è completamente assente e, in alcune porzioni, non risulta neppure realizzato il sottofondo.

Gli impianti tecnologici sono incompleti e non funzionanti: risultano posate unicamente alcune tubazioni, in assenza di cablaggi elettrici e di componentistica. Non

è stata riscontrata la realizzazione della rete fognaria esterna.

Sono altresì assenti tutti gli infissi, sia esterni sia interni.

L'area esterna di pertinenza, priva di recinzione, si presenta in stato di abbandono, con presenza diffusa di vegetazione infestante e accumuli di detriti e rifiuti eterogenei.

A parere dello scrivente, al fine di garantire un accesso carrabile e/o pedonale alla corte, si rende necessario valutare la realizzazione di tombinamento del fosso prospiciente, previa esecuzione di rilievo topografico finalizzato alla puntuale individuazione dei confini di proprietà. L'accesso attualmente utilizzato parrebbe infatti insistente su area di proprietà di terzi; in alternativa alla suddetta opera, si renderebbe necessario procedere alla costituzione di idonea servitù di passaggio su fondo altrui. Fatti salvi gli esiti dei rilievi topografici e di una progettazione esecutiva degli interventi, da discutere con Enti proposti alle autorizzazioni, con costi e oneri derivanti a totale carico dell'aggiudicatario.

#### **4. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Si riportano, nella tabella che segue, le consistenze rilevate durante il sopralluogo, delle quali si è esclusivamente considerato le superfici presenti nello stato legittimo, in quanto considerando la non scontata sanabilità dell'intervento si considera la demolizione dell'ampliamento rilevato (vedasi capitolo successivo):

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
A	Piano terra	103	132	3	55,00	1,00	55,00	161,48
	Piano primo				55,00	1,00	55,00	
	Corte esclusiva				282,60	0,05	14,13	
	Corte esclusiva		21	3	747,00	0,05	37,35	
TOTALE SUPERFICIE IMMOBILI								161,48

Tabella n. 1: consistenza dei beni di cui allo stato legittimo

## 5. CONFORMITA' EDILIZIA

Le ricerche eseguite presso gli uffici del Comune di Codigoro hanno permesso di reperire le seguenti Pratiche Edilizie:

- ◆ Denuncia di Inizio Attività n. 275/2005, prot. 22620 del 19/10/2005, intestata a [REDACTED] per cambio d'uso senza opere da fabbricati rurali ad abitativi urbani;
- ◆ Permesso di Costruire n. 343/2007, prot. 23973 del 27/05/2008, intestata a [REDACTED] [REDACTED], per ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e con cambio di destinazione d'uso da magazzino a abitazione con Autorizzazione Paesaggistica n. 02/2008, prot. n. 1705 del 07/03/2008;
- ◆ Permesso di costruire n. 271/2009, prot. 19888 del 29/10/2009, intestata a [REDACTED] [REDACTED], variante in corso d'opera al P.d.C. 343/07 con Autorizzazione Paesaggistica n. 01/2010, prot. n. 636 del 11/04/2011. Sia il Permesso di Costruire sia l'Autorizzazione Paesaggistica non sono mai stati ritirati e pertanto hanno perso validità.

---

Rispetto ai sopracitati Titoli Edilizi non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- ♦ al piano terra è stato realizzato un ampliamento di mq 35,00 con destinazione soggiorno nel quale è stata spostata la scala di collegamento al primo piano, al suo interno sono presenti una finestra sul lato nord e una portafinestra sul lato sud;
- ♦ al piano terra, tra l'ingresso e la cucina è stata realizzata una tramezza per dividere i due vani;
- ♦ al piano terra è stata realizzata un'apertura di collegamento tra il soggiorno (ampliamento) e l'ingresso;
- ♦ al piano terra, nell'antibagno, è stata realizzata un'apertura che lo collega alla centrale termica;
- ♦ la scala di collegamento al primo piano è stata realizzata in modo difforme rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico in atti;
- ♦ al primo piano la porta di accesso al vano tecnologico è stata realizzata nella camera da letto e non nel bagno come indicato nell'elaborato grafico in atti;
- ♦ non è possibile constatare se le altezze sia del piano terra, sia del primo piano siano conformi al titolo edilizio in atti in quanto sul posto, alla data del sopralluogo, non era ancora presente il pavimento finito.

La gravità dell'abuso è tale da rendere necessaria una progettazione esecutiva con confronto tecnico con tutti gli enti preposti alle autorizzazioni,





- [REDACTED] - Ing. Roberto Bordini
- Variazione Catastale per frazionamento per trasferimento di diritti del 06/07/2007, Pratica n. FE0114432 in atti dal 06/07/2007 (n. 4582.1/2007), deriva dall'ex mapp. 124 sub. 1;
  - Variazione dell'ex mapp. 124 sub. 1 del 29/11/2005, Pratica n. FE0105308 in atti dal 29/11/2005 ex fabbricato rurale (n. 8345.1/2005), area urbana di 5.050,00 mq.

**Conformità catastale. Sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto l'area urbana non è identificabile sul posto.**

**Le spese di regolarizzazione/messa in pristino sono state considerate nel valore finale dell'immobile. Fatte salve, comunque, le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.**

Foglio 103, mapp. 132, sub. 3, cat. A/3, cl. 1, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 110,00 mq (totale escluse aree scoperte 97,00 mq), Rendita € 200,13.

Intestati: [REDACTED] fisc.

[REDACTED], proprietà per 1/1.

Confini: a nord con il mapp. 90, a est con il mapp. 132 sub. 2 e con il mapp. 124, a sud con il mapp. 21, a ovest con il mapp. 133.

Derivante da:

- Variazione catastale della destinazione da magazzino ad abitazione del 08/10/2007, Pratica n. FE0148936 in atti dal 08/10/2007 (n. 8459.1/2007), deriva dall'ex mapp. 132 sub.1 e dall'ex mapp. 124 sub. 1;
- Variazione dell'ex mapp. 124 sub. 1 del 29/11/2005, Pratica n. FE0105308 in atti dal 29/11/2005, ex fabbricato rurale (n. 8345.1/2005).

**Conformità catastale. Sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto la planimetria catastale rappresenta l'immobile antecedente la ristrutturazione e pertanto completamente diverso da quanto rilevato durante il sopralluogo.**

**Le spese di regolarizzazione/messa in pristino sono state considerate nel valore finale dell'immobile. Fatte salve, comunque, le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.**

\* \* \*

Compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c.

## **8. IPOTECHE E GRAVAMI A TUTTO IL 10/03/2026**

Formalità Pregiudizievoli riscontrate nel ventennio in capo agli immobili di cui alla presente perizia:

- 
- ♦ Iscrizione volontaria del 27/11/2007 annotata, reg. gen. n. 30139, reg. part. n. 6430; derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio Bignozzi Giuseppe del 21/11/2007, repertorio n. 10107/5329; a favore della Banca Popolare di Verona - San Geminiano e San Prospero S.p.A.; contro il sig. ██████████  
Riguardante i beni oggetto della perizia.

Note: riscontrata annotazione di proroga di preammortamento presentata il 16/01/2009, Servizio di P.I. di Ferrara, reg. part. n. 185, reg. gen. n. 1068.

- ♦ Trascrizione del 06/04/2017, reg. gen. n. 5800, reg. part. n. 3971; Pubblico ufficiale Tribunale di Ferrara in data 24/02/2017, repertorio n. 650; derivante da Verbale di pignoramento immobili; a favore del Banco Popolare Società Cooperativa; contro il sig. ██████████ Riguardante i beni oggetto della perizia;
- ♦ Trascrizione del 08/04/2026, reg. gen. n. 6420, reg. part. n. 4850; Pubblico ufficiale Tribunale di Udine in data 24/07/2025, repertorio n. 50/2025; derivante da Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata; a favore della massa di creditori del sig. ██████████; contro il sig. ██████████. Riguardante i beni oggetto della perizia;

## 9. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in esame, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone.

## 10. PROVENIENZA

L'immobile in esame è di proprietà del sig. [REDACTED] dal 21/11/2007 ad oggi (attuale proprietario) con atto di compravendita del notaio Bignozzi Giuseppe in data 21/11/2007, rep. 10106/5328, registrato a Comacchio il 26/11/2007 al n. 4089, trascritto a Ferrara il 27/11/2007, reg. gen. n. 30138, reg. part. n. 17524; a carico dei sig. [REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile in esame era di proprietà dei sig. [REDACTED] e [REDACTED] dal 26/01/2006 al 21/11/2007 con atto di compravendita del notaio Carpanelli Pietro in data 26/01/2006, rep. 60216/16651; a carico dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED]; trascritto a Ferrara il 16/02/2006, reg. gen. n. 4210, reg. part. n. 2445 per quanto riguarda gli immobili oggetto di perizia precedentemente censiti al mapp. 124, ex sub. 1 (ora mapp. 21 sub. 3); trascritto a Ferrara il 16/02/2006, reg. gen. n. 4209, reg. part. n. 2444 per quanto riguarda gli immobili oggetto di perizia precedentemente censiti al mapp. 124, ex sub. 1 (ora mapp. 132 sub. 3) oltre ad altre unità immobiliari.

Si conferma la continuità delle trascrizioni.

## 11. DEFINIZIONI

**Valutazione:** indica il processo di analisi sistematica di fatti, circostanze ed altri dati di rilievo concernenti la proprietà oggetto di stima, che conduce ad una opinione professionale di valore, sostenibile ed espressa in forma scritta, ad una certa data.

**Data di riferimento della valutazione:** data alla quale si riferisce la stima e

identifica le condizioni del mercato esistenti all'atto dell'intervento. Essa può essere correntemente indicata come "Data della stima".

**Valore di Mercato (VM):** indica il probabile ammontare che potrebbe essere realizzato dalla vendita di un bene, alla data di riferimento dello studio, tra una parte cedente e una acquirente, senza costrizione e con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dei beni e delle condizioni esistenti sul libero mercato, con equità per entrambe e nel presupposto di avere a disposizione un tempo ragionevole per concludere la transazione.

## 12. MERCATO DI RIFERIMENTO

Nella ricerca del valore di mercato si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie, in riferimento agli attuali valori di mercato.

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare e siti internet di rilevanza nazionale i cui risultati sono riportati di seguito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
1	Abitazione - Via 4 Novembre - Codigoro (FE)	55.000,00	282	195,04	Immobiliare.it
2	Abitazione - Via 4 Novembre - Codigoro (FE)	85.000,00	230	369,57	Immobiliare.it
3	Abitazione - Via 4 Novembre - Codigoro (FE)	89.000,00	170	523,53	Immobiliare.it
4	Abitazione - Via 20 Settembre - Codigoro (FE)	225.000,00	569	395,43	Immobiliare.it
5	Abitazione - Via Felice Cavallotti - Codigoro (FE)	59.000,00	185	318,92	Immobiliare.it
6	Abitazione - Via 4 Novembre - Codigoro (FE)	69.000,00	120	575,00	Immobiliare.it

**Tabella n. 2: comparabili di mercato appartamenti nel Comune di Codigoro**

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzioni, come confermato dalle statistiche "Idealista", **nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita del 25,4%, che lo scrivente ritiene in linea con l'andamento del mercato locale per beni simili.**



*Immagine n. 4: sconto medio provincia di Ferrara da indagine Idealista (Fonte Idealista.it)*

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, notoriamente sovrastimati, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	485	720
Abitazioni di tipo economico	Normale	390	580

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Box	Normale	240	360
Ville e Villini	Normale	680	870

Tabella n. 3: valori OMI – Codigoro - R1 Extraurbana/Zona agricola e frazioni minori

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate ai capitoli successivi.

### 13. CRITERI E METODI DI STIMA

Lo studio è finalizzato a fornire il “**Valore di Mercato (VM)**” dei beni immobili in oggetto, descritti ai capitoli precedenti.

Per la seguente valutazione si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine.

I valori sono stati determinati avvalendosi della consulenza di operatori nel settore immobiliare, Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, colleghi ed esperienza personale.

La Valutazione delle Proprietà in oggetto è stata condotta per comparazione con beni simili, come dettagliatamente esposto nel precedente capitolo 12 “*Mercato di riferimento*”, della zona in cui insistono gli immobili, e sulla base della superficie commerciale.

Per l’individuazione del valore di mercato unitario da applicare alle superfici commerciali calcolate, lo scrivente ha applicato, ai valori unitari di cui alle analisi di

mercato riportate al capitolo precedente, i **coefficienti di merito** calcolati rapportando i comparabili alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione e considerando che la vendita sarà coatta mediante asta competitiva giudiziaria. Il Valore di Mercato calcolato sarà pertanto da intendersi quale Valore di Mercato in ipotesi di vendita coatta giudiziaria, da porre alla base di un'asta competitiva, previa adeguata pubblicità.

In particolare, sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito o ponderazione per gli appartamenti:

1. **“sconto o maggiorazione sul prezzo”**: trattasi di coefficiente deprezzativo ricavato dalla tabella Idealista (Immagine n. 4) pari al 25% medio;
2. **“vetustà”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto l'anno di costruzione o ristrutturazione dell'immobile;
3. **“posizione/esposizione”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la posizione in cui è collocato l'immobile;
4. **“tipologia edilizia/finiture”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la tipologia delle finiture e delle caratteristiche costruttive dell'immobile;
5. **“commerciabilità/superficie”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la consistenza della superficie dell'immobile;
6. **“completamento finiture”**: trattasi di coefficiente deprezzativo che tiene conto degli eventuali interventi ancora da realizzare per considerare l'immobile finito.

## Di seguito l'analisi svolta per l'immobile:

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITA' / SUPERFICIE	COMPLETAMENTO FINITURE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/MQ
1	Abitazione - Via 4 Novembre - Codigoro (FE)	0,75	1,05	0,95	1,00	1,05	1,00	0,79	153,21
2	Abitazione - Via 4 Novembre - Codigoro (FE)	0,75	1,00	0,95	0,80	1,02	0,80	0,47	171,89
3	Abitazione - Via 4 Novembre - Codigoro (FE)	0,75	1,00	0,95	0,80	0,98	0,80	0,45	233,95
4	Abitazione - Via 20 Settembre - Codigoro (FE)	0,75	1,00	0,95	0,80	1,10	0,80	0,50	198,35
5	Abitazione - Via Felice Cavallotti - Codigoro (FE)	0,75	1,00	0,95	0,80	1,00	0,80	0,46	145,43
6	Abitazione - Via 4 Novembre - Codigoro (FE)	0,75	1,00	0,95	0,80	0,95	0,80	0,43	249,09
Valore medio unitario €/mq									191,99

*Tabella n. 4: calcolo valore medio da comparabili di mercato*

**Per valore medio di riferimento si è considerato la media dei valori medi sopra indicati e dei valori minimi OMI per abitazioni di tipo economico ridotti del 20% in quanto l'immobile non è ultimato, ovvero (€ 191,99 + € 312,00) / 2, pari a €/mq 251,99.**

\* \* \*

Si precisa che il valore indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto alla attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle

---

operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche eseguibili dall'acquirente. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione sul prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Non si escludono difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili, né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini o la verifica di eventuali barriere architettoniche.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate.

**Si raccomanda comunque al potenziale acquirente di prendere visione dell'immobile prima della partecipazione alla procedura di vendita al fine di verificare se lo stesso risponda alle caratteristiche e ai requisiti attesi, nonché di verificare con proprio tecnico di fiducia lo stato delle pratiche edilizie in essere in relazione agli abusi edilizi presenti.**

## 14. VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA'

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, di seguito si riportano le valutazioni effettuate.

ID	DESCRIZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
A	Abitazione con corte esclusiva	103	132	3	161,48	251,99	40.691,86	41.000,00
			21	3				
Spese tecniche di messa in pristino (valore meramente indicativo, fatti salvi i migliori conteggi all'esito di una progettazione esecutiva degli interventi)								25.000,00
TOTALE								16.000,00

**Tabella n. 5: Stima valori di mercato**

## 15. CONCLUSIONI

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, è opinione dello scrivente che alla data della presente perizia il Valore di Mercato degli immobili oggetto di stima sia da esprimersi pari a:

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO
A	Abitazione con corte esclusiva sita in Codigoro (FE), Via per Lagosanto	€ 16.000,00
TOTALE IMMOBILI		€ 16.000,00

**Tabella n. 6: Valore di Mercato**

Il sottoscritto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ◆ ispezione degli immobili;
- ◆ effettuazione di visure presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara;
- ◆ effettuazione di ricerche presso gli uffici del Comune di Codigoro;
- ◆ stima dei valori previo esperimento di indagini di mercato e analisi dei beni oggetto di perizia;

- 
- ♦ descrizione e valutazione dell'immobile in oggetto;
  - ♦ ogni altra attività e valutazione utile all'espletamento dell'incarico conferito;

ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Ad evasione dell'incarico conferito, lo scrivente allega alla presente relazione la seguente documentazione:

All.01 Rilievi fotografici;

All.02 Documentazione catastale;

All.03 Pratiche Edilizie;

All.04 Visure Ipotecarie;

All.05 Atti di provenienza;

All.06 Limiti e assunzioni della stima.

Ferrara, 21 aprile 2026

Ing. Marco Rubin

