

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA per il tramite della
procuratrice CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **133/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11 febbraio 2026 ore 09.00

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

Custode Giudiziario:

Dott.ssa Irene Gnani

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

Abitazione disposta al piano terra e primo, con annesso basso comodo, garage e magazzino circondati da corte esclusiva, il tutto in Comune di Riva Del Po (FE), Via Ca` Pompa 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: A.

Abitazione disposta al piano terra e primo, con annesso basso comodo, garage e magazzino circondati da corte esclusiva, il tutto in Comune di Riva Del Po (FE), Via Ca` Pompa n. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Diritto di proprietà per 1/1:

[REDACTED]

Identificato al Catasto del Comune di Riva Del Po (M410B) (FE):

Intestazione:

Diritto di proprietà per 1/1:

[REDACTED]

Catasto Fabbricati del Comune di Riva Del Po (M410B) (FE):

Foglio 28 Particella 132 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: € 402,84

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: Via Ca` Pompa n. [REDACTED]

Foglio 28 Particella 132 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: € 65,33

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 23 mq

Indirizzo: Via Ca` Pompa n. [REDACTED]

Foglio 28 Particella 132 Subalterno 3

Classamento:

Rendita: € 23,96

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 16 mq

Indirizzo: Via Ca` Pompa [REDACTED]

Foglio 28 Particella 132 Subalterno 4

BCNC quale corte comune ai subalterni di cui sopra.

Indirizzo: Via Ca` Pompa [REDACTED]

Nonché il mappale 132 del foglio 28, al catasto terreni quale ente urbano, di 945 mq.

Confini in corpo unico: Ragioni Via Cà Pompa, Ragioni Ragioni Chierica, ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato rilevato rispetto ad ogni documentazione catastale reperita si è riscontrato che vi sono lievi difformità dimensionali.

Per gli immobili sopra indicati si è riscontrata la conformità catastale.

Si precisa inoltre che non sono state fatte specifiche verifiche, del posizionamento dei fabbricati, con riferimento agli eventuali limiti e perimetri delle zone urbanistiche, e con riferimento alle distanze previste nelle norme codicistiche, e del posizionamento rispetto agli altri edifici all'interno del lotto di terreno.

Pertanto ogni eventuale esatta identificazione e rettifica della mappa catastale, sarà da intendersi con ogni onere ed incombenza nessuno escluso a carico dell'aggiudicatario

Il tutto come meglio precisato nel pertinente capitolo relativo la conformità edilizia/urbanistica. La rappresentazione catastale e la rappresentazione dello stato rilevato è limitata allo stato dei luoghi di ogni singolo fabbricato come rilevato in sito, con i limiti imposti dalla natura dell'esecuzione forzata in epigrafe, precisando che la stima verrà effettuata esclusivamente a corpo, è che la rappresentazione planimetrica è indicativa al fine di determinare con la giusta approssimazione la forma e la sagoma degli immobili, con ogni onere di incombenza per ogni difformità, nessuna esclusa, che sarà da intendersi a completo carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Forese.

Area urbanistica: zona agricola del forese.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo i fabbricati sono nella disponibilità del debitore esecutato.

Non sono stati reperiti altri contratti di affitto. Considerato che non vi è la certezza che quanto reperito e/o rilevato 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 incombenza, 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 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:

==.

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.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria – iscritta a Rovigo al **registro generale n. 12354 registro particolare n. 1558 il 05/08/2015**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 95.000,00 Totale € 190.000,00, derivante da Atto Notarile del 23/07/2015 rep. 79084/17555, Notaio [REDACTED]

A favore di **Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A.** con sede in Siena (SI), p.a. **008840605260** contro [REDACTED]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento - trascritto a Ferrara al **registro generale n. 17172 registro particolare n. 12879 il 02/09/2025**, derivante da Atto Giudiziario del 30/07/2025 rep. 2864 del Tribunale di Ferrara.

A favore **AMCO - Asset Management Company S.P.A.** con sede in Milano (MI), p.a. **05828330630** e contro [REDACTED]

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:

Ogni eventuale spese di natura condominiale pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), nel biennio anteriore alla data di aggiudicazione è comunque da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, a termini di legge, salvo ogni maggiore somma determinata a consuntivo.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

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

Ogni eventuale spesa condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), nel biennio anteriore alla data di aggiudicazione è da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, a termini di legge, salvo ogni maggiore somma determinata a consuntivo.

Millesimi di proprietà: == .

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

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:

Il fabbricato in Riva Del Po è pervenuto:

All' esecutata [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 15/10/2015 rep. n. 1942/1250 e trascritto il 06/11/2015 ai n.ri 18123/ 12904 da W [REDACTED]
[REDACTED]

Ai signori [REDACTED],
[REDACTED] ciascuno
per quota 1/2 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 23/07/2015 rep. n. 79083/17554 e trascritto il 05/08/2015 ai n.ri 12351 / 8493 da [REDACTED]
[REDACTED] Con atto del notaio [REDACTED] del 15 ottobre 2015 repertorio n.1941/1249 e trascritto presso l'Ufficio di Ferrara in data 6 novembre 2015 al numero di registro generale 18122 e numero di registro particolare 12903 a rettifica dell'atto del notaio [REDACTED] repertorio n. 79.083, sopra citato, hanno dichiarato di non essere fra loro coniugati. la presente dichiarazione e' stata resa altresì ai sensi degli articoli 28 e seguenti della l. 31 maggio 1995, numero 218.

Al signor [REDACTED], per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di Separazione Legale in virtù di atto tra vivi - divisione ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 21/06/2011 rep. n. 21400/13876 e trascritto il 04/07/2011 ai n.ri 12039/ 7473 da [REDACTED]

Al signor [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/2 ciascuno per Piena Proprietà
in regime di Separazione Legale in virtù di Atto Per Causa Di Morte - Accettazione Tacita Di Eredità
ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 21/06/2011 rep. n. 21400/13876 e trascritto
il 04/07/2011 ai n.ri 12038/ 7472 da [REDACTED]
[REDACTED]

A [REDACTED] per i diritti pari
a 1/6 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà sono pervenuti per atto
amministrativo di certificata successione dell'Ufficio Del Registro del 21 luglio 2005
repertorio n. 61/1220 e trascritto in data 4 marzo 2006 al numero di registro generale 5779 e
numero di registro particolare 3301 da [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà e deceduto in data 24 luglio 2004 degli
immobili siti nel comune di Ro (FE), con Accettazione Tacita di Eredità del Notaio [REDACTED] del
21 giugno 2011 repertorio n. 21400/13876 e trascritto a Ferrara in data 4 luglio 2011 al numero di
registro generale 12038 e numero di registro particolare 7472.

A [REDACTED] per i diritti pari a
1/3 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà gli immobili
NCEU Foglio 28 Particella 132 Subalterno 1, NCEU Foglio 28 Particella 132 Subalterno 2, NCT Foglio
28 Particella 53, NCT Foglio 28 Particella 132 Subalterno 3, sono pervenuti per atto amministrativo
di certificata successione dell'Ufficio Del Registro del 22 ottobre 1998 repertorio n.
44/1027 e trascritto in data 29 gennaio 1999 al numero di registro generale 1604 e numero di
registro particolare 977 da [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduta in data 18 aprile 1996, con
atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio F. [REDACTED] del 21 giugno 2011
repertorio n. 21400/13876 e trascritto in data 4 luglio 2011 al numero di registro generale 12037 e
numero di registro particolare 7471.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti ante 1967.

Condono Edilizio n. 2678/1986 e relativa Concessione in Sanatoria prot.3036 n. 98 del 07/04/1990 per
Costruzione di magazzino agricolo ed altri locali connessi con l'attività.

D.I.A. prot.114/2011 per cambio d'uso senza opere da rurale ad urbano di fabbricato ad uso magazzino

Non sono state messe a disposizione ulteriori pratiche edilizie da parte degli Uffici Tecnici Comunali.

7.1 Conformità edilizia:

L'immobile è stato costruito in data antecedente il 1967 e non sono state reperite pratiche edilizie
inerente l'abitazione pertanto si farà riferimento alle ultime planimetrie catastali.

Mentre per l'autorimessa e il magazzino dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite
sono state riscontrate lievi difformità dimensionali.

Per gli immobili sopra indicati non si è riscontrata la conformità edilizia, poiché i titoli edilizi reperiti non rappresentano l'intero compendio oggi in stima.

Sarà da prevedere una pratica di ricognizione dello stato dei luoghi, con ogni onere ed incombente a carico dell'eventuale aggiudicatario (onere oggi non determinabile) per la corretta ed attuale rappresentazione dei luoghi, fatto salvo ogni diversa interpretazione che dovesse essere fornita dagli enti preposti, che sarà da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

Per le opere realizzate in difformità ai titoli edilizi si prevede quindi la regolarizzazione e dove non possibile il ripristino integrale sulla base di quanto indicato nei predetti titoli edilizi originari, con ogni onere ed incombente, nessuno escluso, a carico dell'eventuale aggiudicatario, oggi non quantificabile, compreso lo smaltimento a termini di legge di ogni rifiuto presente (sia di natura non pericolosa che pericolosa come ad esempio amianto, olio esausto, elettrodomestici non funzionanti, pneumatici ecc.).

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 incombenti 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 e/o indicate in 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.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, PUG, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Riva del Po 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:

Abitazione disposta al piano terra e primo, con annesso basso comodo, garage e magazzino

circondati da corte esclusiva, il tutto in Comune di Riva Del Po (FE), Via Ca` Pompa n. [REDACTED]
di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di abitazione disposta al piano terra e primo, con annesso basso comodo, garage e magazzino circondati da corte esclusiva, il tutto in Comune di Riva Del Po (FE), Via Ca` Pompa n. [REDACTED]

Abitazione.

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio, bagno e cantina accessibile dall'esterno e due ripostigli in corpo distaccato al piano terra, al piano primo composta da num. 2 camere da letto e corridoio con balcone.

Le pareti interne sono in intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato tinteggiato.

Gli infissi interni sono in telaio di legno e vetro con scuretti interni, tende veneziane e vetrate esterne.

Il pavimento ed i rivestimenti dove presenti sono in ceramica.

I pavimenti sono in gran parte in graniglia.

Il riscaldamento e la produzione calda sanitaria è autonoma.

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

Gli impianti si presentano vetusti e non appaiono conformi alle norme vigenti.

In stato di uso e manutenzione è modesto.

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura in laterizio e con solai mediani e di copertura in latero-cemento. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

L'area cortiliva esclusiva è in buona parte a giardino (attualmente incolto)

L'area cortiliva è delimitata da recinzione in rete metallica su paletti, con cancellino pedonale e cancello carrabile in profili metallici.

Ripostigli esterni.

I ripostigli sono composti ciascuno da un unico vano

Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate.

I soffitti in travi di legno a vista

Il pavimento è in lisciata di cemento.

Il portone è in legno verniciato

Gli impianti si presentano vetusti e non appaiono conformi alle norme vigenti.

In stato di uso e manutenzione è modesto/normale.

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura in laterizio e con solai mediani e di copertura in latero-cemento. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

Autorimessa.

L'unità immobiliare è interna al fabbricato in cui si trova l'abitazione.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Il pavimento è in lisciata di cemento.

Il portone è in metallo verniciato internamente

Gli impianti si presentano vetusti e non appaiono conformi alle norme vigenti.

In stato di uso e manutenzione è modesto/normale.

Magazzino.

Il magazzino è composto da un unico vano.

Il pavimento è in lisciata di cemento.

Il portone è in lamiera.

Gli impianti si presentano vetusti e non appaiono conformi alle norme vigenti.

In stato di uso e manutenzione è modesto/normale.

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in legno con tamponamento in lamiera grecata.

Stato di uso e conservazione complessivi.

L'immobile si presenta in stato di uso e manutenzione è modesto.

Il livello di finiture è modesto.

Dati di consistenza.

Appartamento al piano terra e primo (mapp. 132 sub. 1), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 129,50.

Balcone al piano primo (mapp. 132 sub. 1), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 2,50.

Cantina al piano terra (mapp. 132 sub. 1), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 8,00.

Ripostigli al piano terra (mapp. 132 sub. 1), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 5,50.

Autorimessa al piano terra (mapp. 132 sub. 2), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 25,00.

Magazzino al piano terra (mapp. 132 sub. 3), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 18,50.

Corte esclusiva (mapp. 132 sub. 4), con superficie lorda di circa mq 722,50.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento al piano terra e primo (mapp. 132 sub. 1)	sup reale lorda	129,50	1,00	129,50
Balcone al piano primo (mapp. 132 sub. 1)	sup reale lorda	2,50	1,00	2,50
Cantina al piano terra (mapp. 132 sub. 1)	sup reale lorda	8,00	1,00	8,00
Ripostigli al piano terra (mapp. 132 sub. 1)	sup reale lorda	5,50	1,00	5,50
Autorimessa al piano terra (mapp. 132 sub. 2)	sup reale lorda	25,00	1,00	25,00
Magazzino al piano terra (mapp. 132 sub. 3)	sup reale lorda	18,50	1,00	18,50
Corte esclusiva (mapp. 132 sub. 4)	sup reale lorda	722,50	1,00	722,50
		911,50		911,50

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

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che

normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore dei terreni edificabili oggetto della stima.

Nei valori di stima espressi a corpo sono incluse tutte le incidenze indicate in perizia ed in particolare sono comprese nei valori di stima anche l'incidenza delle porzioni di area cortiliva e terreni interessati dal pignoramento.

La stima dei fabbricati viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti, e la stima delle aree cortilive sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona, e di analoghe caratteristiche, tenuto conto il profilo urbanistico indicato in perizia, e tenuto conto della attuale modesta appetibilità del compendio immobiliare in funzione della particolare incertezza del mercato immobiliare e della particolare difficoltà per reperire operatori immobiliari interessati ad investimenti della consistenza nel caso di specie.

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

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, 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, con riferimento al fabbricato.

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 incombenze 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 trovano gli immobili e limiti della perizia allegati in calce, anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente di natura ambientale per ogni bonifica e smaltimento per ogni tipo di rifiuto pericoloso e non pericoloso presente in sito.

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

La stima viene effettuata a corpo.

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:

Abitazione disposta al piano terra e primo, con annesso basso comodo, garage e

magazzino circondati da corte esclusiva, il tutto in Comune di Riva Del Po (FE), Via Ca`
Pompa n. ■■■

<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 (mapp. 132 sub. 1)	129,50	€ 500,00	€ 64.750,00
Balcone al piano primo (mapp. 132 sub. 1)	2,50	€ 125,00	€ 312,50
Cantina al piano terra (mapp. 132 sub. 1)	8,00	€ 166,67	€ 1.333,33
Ripostigli al piano terra (mapp. 132 sub. 1)	5,50	€ 166,67	€ 916,67
Autorimessa al piano terra (mapp. 132 sub. 2)	25,00	€ 250,00	€ 6.250,00
Magazzino al piano terra (mapp. 132 sub. 3)	18,50	€ 350,00	€ 6.475,00
Corte esclusiva (mapp. 132 sub. 4)	722,50	€ 5,00	€ 3.612,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.650,00
Valore corpo			€ 83.650,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 83.650,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 83.650,00

<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 piena proprietà in €.</i>
A	Appartamento al piano terra e primo (mapp. 132 sub. 1) Balcone al piano primo (mapp. 132 sub. 1) Cantina al piano terra (mapp. 132 sub. 1) Ripostigli al piano terra (mapp. 132 sub. 1) Autorimessa al piano terra (mapp. 132 sub. 2) Magazzino al piano terra (mapp. 132 sub. 3) Corte esclusiva (mapp. 132 sub. 4)	911,50	€ 83.650,00	€ 83.650,00

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%) € 12.547,50

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 -102,50 €

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: **€ 71.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": ==

Allegati

Allegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Quadro dimostrativo,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Fascicolo:

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

Ferrara, 07/01/2026

L'Esperto alla stima

Geometra Michele Cervellati