
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **142/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-03-2025 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARIANNA COCCA**
Custode Giudiziario: **Dott. Alessio Ascanelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1- Lotto 2

Esperto alla stima: Geom. Debora Fortini
Codice fiscale: FRTDBR79L66C469X
Studio in: via Cento 20/A – 44049
Vigarano Mainarda (FE)
Telefono: 3387689849
Email: geom.fortinidebora@gmail.com
Pec: debora.fortini@geopec.it



Abitazione con corte esclusiva e pro servizio , parzialmente demoliti e crollati, siti in **Codigoro (FE)**, frazione Mezzogoro, Via Gran Linea civ. [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-LOTTO 1.

Abitazione con corte esclusiva e pro servizio , parzialmente demoliti e crollati, siti in **Codigoro (FE)**, frazione Mezzogoro, Via Gran Linea civ. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

COMUNE DI CODIGORO

Identificato al catasto Fabbricati:

-foglio **23**, particella **42**, subalterno **8**, **graffato** al mapp **43** sub **2** e mapp **43** sub **4**, indirizzo via gran linea 52 , categoria A/4, classe 2, consistenza 9,5, superficie catastale mq. 222,00 escluse aree scoperte, rendita € 485,73.

NOTE: L'area sottostante e circostante l'intero complesso edilizio è altresì censita al Catasto Terreni del Comune Codigoro al fg. 23 mapp. 42, quale ente urbano di mq. 270,00 oltre a mapp. 43 , quale ente urbano di mq. 2020,00 .

E' compresa la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. oltre a come indicato nell'atto di provenienza;

CONFINI: il complesso immobiliare di cui l'unità sopra indicata fa parte, confina a nord con mapp 42 altri sub. e mapp. 307 , a est con mapp. 334 e 274, a sud con mapp. 310-43, a ovest con mapp. 43 e 308; ovvero.

Conformità Catastale:

Sostanzialmente la planimetria catastale in merito all'abitazione "ultima planimetria agli atti", NON corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto: La parte di fabbricato a sud è completamente demolita e la parte a nord è inaccessibile in quanto rovasi in pessime condizioni. Il pro servizio esterno è crollato.



Regolarizzazione mediante pratica DOCFA con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 1.500,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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 coni-

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' PERPETUA E INCONDIZIONATA DI TRANSITO a carico del mapp. 43 sub. 4 a favore del mapp. 72 da esercitarsi sullo stradello esistente posto, per quanto riguarda il mapp. 43 sub. 4, tra le corti esclusive a servizio del fabbricato mapp. 42 e l'aia ad ovest; indi sull'intero mapp. 43 sub. 3 ed infine sul tratto di mapp. 164 che costituisce la proiezione verso ovest del fabbricato mapp. 72

(Servitù e patti indicate in Atto Di Provenienza)

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento Immobiliare** a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], sede Conegliano(TV), contro [REDACTED] [REDACTED]; a rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ferrara in data 07/09/2024 Rep. 2648, **trascritto a Ferrara in data 07/10/2024 al part. 13775, gen. 18228;**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:



Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

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: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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 specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del 04-04-1992 la proprietà è di [REDACTED] [REDACTED] Per la quota di 1/1 di proprietà in forza di vendita rogito notaio Carpanelli Pietro del 04-04-1992 Rep. 39428/10439, registrato a Comacchio il 15-04-1992 al n. 454 serie 1/V, trascritto a Ferrara il 15-04-1992 al part. 4362-4363 gen. 6309-3610

Attuale e legittimo proprietario

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli atti svolto presso gli uffici di Competenza del Comune di Codigoro, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- PDC n. 83/2011 prot. 7251 del 24-05-2011 demolizione parziale di fabbricato di abitazione ; (inizio Lavori prot.,. 14-06-2012)
- NON reperita pratica edilizia fine lavori

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto con elaborati grafici reperiti presso gli uffici di competenza, e lo stato dei luoghi, non sono state riscontrate particolari ed evidenti difformità per abitazione, eccezion fatta per:

Mancata chiusura iter burocratico del PDC depositato in quanto manca fine lavori, e in merito il fabbricato pro servizio in corte che attualmente risulta crollato Regolarizzazione mediante pratica EDILIZIA con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 1.500,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile;

Resta a carico dell'interessato all'acquisto una piu' approfondita valutazione di sanabilità in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune di Competenza, pertanto le eventuali difformità o messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie (inclusa presentazione di domanda di sanatoria) e salvo diritti di terzi- saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da una stima sommaria, dedotta a seguito di colloqui con i tecnici dell'ufficio Comunale preposto e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità e riferite alla data della presente perizia, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del l'aggiudicatario (con costi e oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con enti tutori competenti. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca e fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto salvo il diritto di terzi.

7.2 Conformità urbanistica:

Immobili Tutelati: Edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico (art. 3.2.4 RUE) Pertinenze di edifici di interesse storico-architettonico (art. 3.2.4 RUE) Ambito agricolo a vocazione produttiva (Art. 4.1.1 RUE)

Descrizione: di cui al punto A-LOTTO 1

Trattasi di Abitazione piano terra primo e sottotetto, parzialmente demolita, con pro servizio in corpo staccato, crollato e area cortiliva esclusiva sito in Codigoro (FE), frazione Mezzogoro, via Gran Linea civ. [REDACTED]. L'accesso ai magazzini e alla corte avviene da strada via Gran linea attraverso stradone privato, attraversamento della corte mapp 43 sub. 4. Struttura principale in muratura, copertura in laterizio e legno, parte dei solai presenti in legno, prospetti in facciavista, fabbricato in parte demolito e in parte presente ma in condizioni precarie, le aperture interne sono state tamponate come indicato nella pratica edilizia ai fini della non intrusion nel fabbricato non demolito. Sull'area cortiliva frontistante seminata a prato è presente pianta alto fusto. Nell'area retrostante è ubicato un manufatto, uso pro servizio, crollato. La porzione di abitazione non crollata/demolita, è priva di impiantistica, solai in legno non praticabili, complessivamente inabitabile e inagibile, gli infissi sono dotati di scuri in legno. Si specifica che non è possibile relazionare circa la conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. in quanto non reperiti i certificati aggiornati alla data odierna, e di fatto non è stato possibile entrare nella porzione non demolita in quanto pericoloso per l'incolumità della sottoscritta e a terzi, inabitabile per tanto il costo e gli oneri per la verifica e la loro certificazione resta a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Condizioni pessime di conservazione. Ai fini di una corretta determinazione del valore di stima della presente unità si terrà conto del valore complessivo dell'area residua sottostante il volume del fabbricato, sommata a quella della corte esclusiva, valutata in percentuale, ai fini della determinazione della verosimile potenzialità edificatoria futura, nel rispetto della normative Urbanistica.

Superficie sottostante il volume del fabbricato complessiva di circa mq **112,00**, superficie manufatto pro servizio di circa mq. **5,00**; area cortiliva esclusiva fronte fabbricato circa mq. **67,00**; area cortiliva mapp. 43 sub. 4 circa mq. **1.865,00**.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione e pro servizio Area di sedime	sup reale lorda	117,00	1,00	117,00
		117,00		117,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri simili per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore verra' mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). Le comproprietà delle parti comuni dell'edificio verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile, così come le aree cortilive stimate in percentuale e considerate nel valore dell'immobile. Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente;

8.2 Fonti di informazione:

Conoscenza personale degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili, seri operatori immobiliari e colleghi del luogo, oltre a Valori medi rilasciati da Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

A-LOTTO 1. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione e pro servizio e area cortiliva esclusiva	117,00	€ 250,00	€ 29.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.250,00
Valore corpo			€ 29.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero	Valore diritto
----	----------	------------	---------------	----------------



		Lorda	medio ponderale	e quota
A-LOTTO 1		117,00	€ 29.250,00	€ 29.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 4.387,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 21.862,50

Valore immobile arrotondato a : € 22.000,00

Allegati:

- documentazione fotografica
 - planimetria dimostrativa dell'immobile
- In documento a parte: fascicolo allegati

L'Esperto alla stima
Geom.Debora Fortini




Lotto: 002

Magazzini con area cortiliva esclusiva , siti in **Codigoro (FE)**
frazione Mezzogoro, via Gran Linea snc

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B - LOTTO 2.

Magazzini con area cortiliva esclusiva, siti in Codigoro (FE) Frazione Maz-
zogoro, Via Gran Linea snc.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

COMUNE DI CODIGORO**Identificato al Catasto Fabbricati:**

foglio **23**, particella **311**, subalterno **1**, categoria C/2, classe U, con-
sistenza mq. 116,00, superficie catastale mq. 125,00, rendita € 287,56;

foglio **23**, particella **311**, subalterno **2**, , categoria C/2, classe U, con-
sistenza mq. 39,00, superficie catastale mq. 43,00, rendita € 96,68

foglio **23**, particella **310**, BCNC area cortiliva comune ai Sub. 1 e 2 del
mapp. 311

NOTE: L'area sottostante e circostante l'intero complesso edilizio è altresì
censita al Catasto Terreni del Comune Codigoro al fg. 23 mapp. 311,
quale ente urbano di mq. 170,00 oltre a mapp. 310 , quale ente urbano
di mq. 1020,00.

E' compresa la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi
dell'art. 1117 C.C. oltre a come indicato nell'atto di provenienza;

CONFINI: il complesso immobiliare di cui l'unità sopra indicata fa parte,
confina a nord con mapp 43 altri sub, a est con mapp. 175, a sud con
mapp. 267-336-327, a ovest con mapp. 43 altri sub.; ovvero.

Conformità Catastale:

Sostanzialmente le planimetrie catastali in merito ai magazzini cor-
risponde allo stato dei luoghi, eccezion fatta per la porta tamponata in
loco in merito alla scheda catastale del mapp. 331 sub. 1 nella tramezza-
tura dividente;

Tale difformità non influisce sulla consistenza del bene, la superficie
catastale resta invariata.



Regolarizzazione mediante pratica DOCFA con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 500,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, è presente materiale di ogni genere depositato dal proprietario oltre ad attrezzature Agricole.

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 coni-

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento Immobiliare** a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sede Conegliano(TV), contro [REDACTED] [REDACTED] i; a rogito Ufficiali Giudiziari Tribunale di Ferrara in data 07/09/2024 Rep. 2648, **trascritto a Ferrara in data 07/10/2024 al part. 13775, gen. 18228;**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

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: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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 specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del 28-02-1984 la proprietà è di [REDACTED] per atto di divisione a rogito notaio Pietro Carpanelli del 28-02-1984 Rep. 21313/6712, trascritto a Ferrara il 16-03-1984 al part. 2788 gen. 3769;

Alla data del 04-05-1984 la proprietà passa a [REDACTED] per la quota di 3/9, [REDACTED] per la quota di 2/9, [REDACTED] per la quota di 2/9, [REDACTED] per la quota di 2/9, in forza di successione legittima in morte di [REDACTED] apertasi il 04-05-1984 dichiarazione di successione n. 299 vol 188, trascritta a Ferrara il 15-01-1985 al part. 480 gen. 609;

Note: NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE EREDITA'

Alla data del 17-11-2000 la QUOTA proprietà pari ai 3/9 in capo a [REDACTED] passa a : [REDACTED] per la quota di 2/9+3/27, [REDACTED] per la quota di 2/9+3/27, [REDACTED] per la quota di 2/9+3/27, in forza di successione legittima in morte di [REDACTED] apertasi il 17-11-2000 dichiarazione di successione n. 44/1, trascritta a Ferrara il 01-09-2001 al part. 10169 gen. 16747;

Note: NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE EREDITA'

Alla data del 02-06-2006 la QUOTA proprietà pari ai 3/9 in capo a [REDACTED] passa a : [REDACTED] per la quota di 2/27, [REDACTED] per la quota di 2/27, [REDACTED] per la quota di 2/27, [REDACTED] per la quota di 3/27, invariate le quote di [REDACTED] per la quota di 2/9+3/27 e [REDACTED] per la quota di 2/9+3/27.

In forza di successione legittima in morte di [REDACTED] apertasi il 02-06-2006 dichiarazione di successione n. 275/6/6, trascritta a Ferrara il 17-10-2008 al part. 13772 gen. 22712; (si rileva che la superficie del mapp. 163 è errata)

Note: NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE EREDITA'

Alla data del 27-01-2007 la proprietà passa per la quota di 1/2 ciascuno a [REDACTED] E [REDACTED] in forza di atto di Stralcio divisionale e vendite a rogito notaio Carpanelli Pietro del 27-01-2007 Rep. 61469/17218, registrato a Comacchio il 13-02-2007 al n. 396 serie 1T e trascritto a Ferrara il 14-02-2007 al part. 2674-2675-2676-2677 gen. 4161-4162-4163-4164;

Alla data del 27-01-2007 la proprietà passa per la quota di 1/1 a [REDACTED] in forza di atto di Stralcio divisionale e vendite a rogito notaio Carpanelli Pietro del 27-01-2007 Rep. 61469/17218, registrato a Comacchio il 13-02-2007 al n. 396 serie 1T e trascritto a Ferrara il 14-02-2007 al part. 2674-2675-2676-2677 gen. 4161-4162-4163-4164; (si rileva che la superficie del mapp. 163 è errata è indicato 780 mq anzichè 970 mq.);



Attuale e legittimo proprietario**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dall'accesso agli atti svolto presso gli uffici di Competenza del Comune di Codigoro, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- PE n. 1341/1970 COSTRUZIONE FABBRICATO
- PE n. 3883/1977 DEMOLIZIONE FABBRICATO
- PE n. 3905/1977 TRASFORMAZIONE FABB. RURALE
- DIA PROT. 10/2008 CAMBIO DEST.USO SENZA OPERE

7. Conformità edilizia:

Da un raffronto con elaborati grafici reperiti presso gli uffici di competenza, e lo stato dei luoghi, non sono state riscontrate particolari ed evidenti difformità per i magazzini, eccezion fatta per la porta tamponata in loco in merito alla scheda catastale del mapp. 331 sub. 1 nella tramezzatura dividente;

Resta a carico dell'interessato all'acquisto una più approfondita valutazione di sanabilità in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune di Competenza, pertanto le eventuali difformità o messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie (inclusa presentazione di domanda di sanatoria) e salvo diritti di terzi- saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Regolarizzazione mediante pratica EDILIZIA con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 1.500,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da una stima sommaria, dedotta a seguito di colloqui con i tecnici dell'ufficio Comunale preposto e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità e riferite alla data della presente perizia, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del l'aggiudicatario (con costi e oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con enti tutori competenti. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca e fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto salvo il diritto di terzi

7. Conformità urbanistica:

Immobili Tutelati: Edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico (art. 3.2.4 RUE) Pertinenze di edifici di interesse storico-architettonico (art. 3.2.4 RUE)
Ambito agricolo a vocazione produttiva (Art. 4.1.1 RUE)

Descrizione:

di cui al punto **B - LOTTO 2**

Magazzini con area cortiliva, siti in Codigoro (FE) Frazione Mazzogoro, Via Gran Linea snc. L'accesso ai magazzini e alla corte avviene da strada via Gran linea attraverso stradone privato, attraversamento della corte mapp 43 sub. 4 facente parte del



Lotto 1, patti e servitù esistenti come da atto notarile di provenienza.
Struttura principale in BLOCCHI DI LATERIZIO, copertura in ferro e lastre di ondulina (amianto/cemento) la cui valutazione con prove specifiche e relativo smaltimento/sostituzione eventuale, resta a completo carico dell'aggiudicatario, nulla escluso, infissi in ferro e vetro, portoni da accesso in ferro, scorrevoli e anta. Compete al lotto area cortiliva, in stato di abbandono. Privo di impiantistica. pavimentazione inesistente. Si specifica che non è possibile relazionare circa la conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. in quanto non reperiti i certificati aggiornati alla data odierna, per tanto il costo e gli oneri per la verifica e la loro certificazione resta a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.
Superficie complessiva magazzini di circa mq **167,00**, area cortiliva mapp. 310 di circa mq. **1.020,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO 1	sup reale lorda	124,00	1,00	124,00
MAGAZZINO 2	sup reale lorda	43,00	1,00	43,00
		167,00		167,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore verra' mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). Le comproprietà delle parti comuni dell'edificio verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile, così come per l'area cortiliva esclusiva. Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente;

8.2 Fonti di informazione:

Conoscenza personale degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari, seri operatori immobiliari e colleghi del luogo, oltre a Valori medi rilasciati da Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

B - LOTTO 2. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino mapp 311/1	124,00	€ 200,00	€ 24.800,00



Magazzino 43,00 € 200,00 € 8.600,00
mapp 311/2

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 33.400,00
Valore corpo € 33.400,00
Valore Accessori € 0,00
Valore complessivo intero € 33.400,00
Valore complessivo diritto e quota € 33.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio pon- derale	Valore diritto e quota
B - LOTTO 2		167,00	€ 33.400,00	€ 33.400,00

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%) € 5.010,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 26.390,00

Valore immobile arrotondato a : € 26.400,00

Allegati:

- documentazione fotografica
 - planimetria dimostrativa dell'immobile
- In documento a parte: fascicolo allegati

Data generazione:
04-02-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Debora Fortini

