

---

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **85/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa IOLANDA CARNEVALE**

**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:** 0532 60321  
**Email:** mirco.natali57@gmail.com  
**Pec:** mirco.natali@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Monsignor Giuseppe Guidi [REDACTED] - Comacchio (FE) - 44022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Porzione di fabbricato ad uso abitativo

**Categoria:** Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

[REDACTED], usufruttuario per 1/18, e [REDACTED], proprietario per 1000/1000., foglio 94:

- particella 396, subalterno 1, scheda catastale 058412, indirizzo Via G.Garibaldi [REDACTED] piano T. 1, comune Comacchio, categoria A/5, classe 3, consistenza vani 4, superficie mq. 79, rendita € € 105,36.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Monsignor Giuseppe Guidi [REDACTED] - Comacchio (FE) - 44022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Porzione di fabbricato ad uso abitativo

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Monsignor Giuseppe Guidi [REDACTED] - Comacchio (FE) - 44022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Porzione di fabbricato ad uso abitativo

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Monsignor Giuseppe Guidi [REDACTED] - Comacchio (FE) - 44022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Porzione di fabbricato ad uso abitativo

**Creditori Iscritti:** Revalea S.p.A.

### 5. Comproprietari

.

**Beni:** Via Monsignor Giuseppe Guidi [REDACTED] - Comacchio (FE) - 44022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Porzione di fabbricato ad uso abitativo

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Monsignor Giuseppe Guidi [REDACTED] - Comacchio (FE) - 44022



**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Porzione di fabbricato ad uso abitativo

**Misure Penali:** Non conosciute

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Monsignor Giuseppe Guidi [REDACTED] - Comacchio (FE) - 44022

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Porzione di fabbricato ad uso abitativo

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Monsignor Giuseppe Guidi [REDACTED] - Comacchio (FE) - 44022

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 62.850,00



**Beni in Comacchio (FE)**  
Via Monsignor Giuseppe Guidi n° 8

**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 - Porzione di fabbricato ad uso abitativo.**

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso residenziale (A/5) da terra a cielo indipendente e libera su due lati (i rimanenti lati sono posti rispettivamente a confine di proprietà è in aderenza ad altro fabbricato di tipo residenziale) posta ai piani terra e primo.

L'abitazione risulta composta da una zona ingresso delimitata da una vetrata, da un ampio vano adibito a cucina-pranzo-soggiorno al piano terra; due camere da letto (una matrimoniale ed una singola), bagno finestrato e un piccolo disimpegno al piano primo.

Vista la recente ristrutturazione/ricostruzione, il fabbricato si presenta tutto sommato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione; il tutto sito in Comacchio Via Monsignor Giuseppe Guidi n° 8.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] Residenza: Via Mons. G.Guidi [REDACTED] Comacchio - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], usufruttuario per 1/18, e [REDACTED] proprietario per 1000/1000., foglio 94:

- particella 396, subalterno 1, scheda catastale 058412, indirizzo Via G.Garibaldi [REDACTED] piano T. 1, comune Comacchio, categoria A/5, classe 3, consistenza vani 4, superficie mq. 79, rendita € € 105,36.

Derivante da: Fabbricato antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/187; denuncia di variazione del 19/08/1988 prot. n. 50642 in atti dal 21/02/1990 prot. n. 108.

Confini: In senso orario e partendo da nord confina con: Via Mons. G.Guidi per due lati (ex corte comune mapp. 395); corte mapp. 401 e altra porzione di fabbricato residenziale mapp. 396/2, salvo altre e più precise ragioni.

Note: Si precisa che l'attuale intestazione deriva da un errore materiale riguardante la quota di usufrutto del Sig. Tomasi Antonio così come riportato nella nota di trascrizione dell'atto di vendita a rogito Notaio G.L. Maioli del 27/08/1988 rep. 29215/4052; il tutto comunque sanabile mediante la presentazione di voltura catastale per richiesta di ricongiunzione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Conformità catastale:

Da sopralluogo è stato possibile riscontrare una non completa corrispondenza tra lo stato dei



luoghi e la planimetria in atti; tale mancata corrispondenza deriva dalla presenza di un serramento (legno e vetro) che costituisce una vetrata di tipo amovibile dove sostanzialmente crea un piccolo ingresso all'interno del vano cucina/pranzo; è molto probabile che la realizzazione della vetrata sia dipesa dal fatto che il vano ha accesso diretto dalla via pubblica, quindi ad evitare sbalzi termici tra interno ed esterno. Tenuto conto del materiale e delle caratteristiche costruttive del serramento risulta di facile rimozione, riportando in questo modo il vano alle sue originarie condizioni.

Regolarizzabili mediante: nessuna regolarizzazione in quanto viene prevista la rimozione

Descrizione delle opere da sanare: nessuna opera da sanare in quanto, visti i costi per la sua eventuale sanabilità, se ne prevede la rimozione ritenendola economicamente più vantaggiosa.

Note: Stante l'attuale stato dei luoghi non viene dichiarata la conformità e/o corrispondenza catastale per la presenza del serramento; la conformità e/o corrispondenza potrà essere dichiarata solamente dopo aver provveduto alla rimozione integrale della vetrata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso residenziale da terra a cielo indipendente e libera su due lati (i rimanenti lati sono posti rispettivamente a confine di proprietà è in aderenza ad altro fabbricato di tipo residenziale) posta ai piani terra e primo.

L'abitazione risulta composta da una zona ingresso delimitata da una vetrata, da un ampio vano adibito a cucina-pranzo-soggiorno al piano terra; due camere da letto (una matrimoniale ed una singola), bagno finestrato e un piccolo disimpegno al piano primo.

La zona in cui è inserita l'abitazione può essere considerata cenro storico anche se leggermente decentrata rispetto a quella che viene ritenuto il centro del Comune, tra l'altro posta a ridosso di una arteria di rilievo storico quale Via G. Garibaldi; l'edificio in esame, come del resto quasi la totalità dei rimanenti fabbricati presenti nella zona, è di vecchia edificazione ma ristrutturati e recuperati all'uso abitativo, dove la prevalenza di edifici risulta essere a due piani di tipo adossato.

Vista la recente ristrutturazione, anzi come risulterebbe dagli atti amministrativi la sua integrale ricostruzione avvenuta negli anni 1986-1988 (in quanto ne è stata prevista la totale demolizione per problemi statici), il fabbricato si presenta tutto sommato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, anche in considerazione dei materiali utilizzati all'epoca della sua edificazione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi di primaria necessità e di vicinato (buona), Bar, ristoranti, pizzerie, ecc... (ottima), Strutture pubbliche-socio-sanitarie (buona).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Comacchio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valli di Comacchio.

**Attrazioni storiche:** Trepponti e centro storico di Comacchio.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata bus alcune centinaia di metri

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Trattandosi di fabbricato adibito a residenza dell'esecutato e della di lui famiglia risulta completamente e totalmente arredato

## 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:**

Separazione dei beni con atto Notaio G.L. Maioli del 27/08/1988 rep. 29214/4051 reg. a Comacchio il 08/09/1988 al n. 820.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Non conosciuti.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Costituzione di vincolo contro ██████████ con atto Notaio G.L. Maioli del 27/08/1988 rep. 29215/4052, trascritto a Ferrara in data 29/09/1988 ai nn. 13223/8915.

Note: con atto Notaio G.L. Maioli del 27/08/1988 ██████████ si obbliga a non alienare e a non locare per una durata di anni dieci l'immobile acquistato.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di ██████████ contro ██████████; derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 80.000,00; con atto del Tribunale di Ferrara in data 16/10/2020 rep. 1212/2020; iscritta a Ferrara in data 10/12/2020 ai nn. 19074/2753.

Note: ipoteca gravante i beni censiti al C.F. di Comacchio foglio 94 mapp. 396/1

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████; derivante da: atto esecutivo o cautelare; con atto degli Ufficiali Giudiziari di Ferrara in data 01/06/2023 rep. 1506; trascritto a Ferrara in data 30/06/2023 ai nn. 12242/9246.

Note: pignoramento gravante i beni censiti al C.F. di Comacchio foglio 94 mapp. 396/1.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Non conosciute.

**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:** 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 conosciuti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non conosciuti

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** inesistente





**7.1 Conformità edilizia:**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo P.E. 392/1986 prot. n. 1874/1987, regolarmente rilasciato e/o presentato, e quanto rilevato durante il sopralluogo, si sono riscontrate difformità che consistono in:

- realizzazione di serramento in legno e vetro al piano terra a creare una zona d'ingresso all'abitazione;
- mancata realizzazione di spallatura lato porta d'ingresso;
- scala di accesso al piano leggermente diversa per caratteristiche e sviluppo, rispetto a quella di progetto;
- mancata realizzazione delle due finestre lato nord del fabbricato piano primo e sottotetto;
- modeste difformità dimensionali dei vani.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: difformità sanabili ad eccezione del serramento a creare il vano ingresso. Rimozione necessaria in quanto il vano cucina/pranzo non rientra nei parametri igienico sanitari.

Rimozione serramento con smaltimento materiale: € 2.000,00

Sanatoria difformità: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Note: I costi per tale eventuale regolarizzazione, anche nell'incertezza della sanabilità di una parte delle difformità riscontrate, vengono posti a carico dell'aggiudicatario in quanto sono già stati in via prudenziali comunque considerati e detratti al valore dell'immobile.

Gli importi riportati sono da intendersi indicativi e non definitivi in quanto potrebbero essere suscettibili di aumenti, anche importanti, in funzione della temporalità di presentazione della richiesta di regolarizzazione (o all'epoca in cui sono stati realizzati), nonché in funzione dei periodici aggiornamenti degli oneri concessori, oblativi e dei diritti di segreteria; non sono stati quantificati altresì i costi per le verifiche degli impianti tecnologici al fine del rilascio della dichiarazione di rispondenza, in quanto non determinabili ed oggettivamente non visibili se non con indagini invasive oggi non previste, gli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito delle sopravvenute modifiche normative.

Stesse considerazioni per quanto riguarda la rimozione del serramento in quanto i costi di smaltimento potrebbero variare in relazione alla disponibilità della discarica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di C.C. n. 73 del 04/06/2014 e variante al piano con D.C.C. n. 78 del 26/11/2019.
Zona omogenea:	A - Centro Storico di Comacchio
Norme tecniche di attuazione:	<b>PTPR</b> - unità di passaggio costa nord - costa - Parchi Regionale L.R. 27/88; <b>PTCP</b> - unità di passaggio delle valli U.P.7 - sistema costiero - dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica; <b>Piano del Parco</b> - art. 25 zone D, territorio urbanizzato e urbanizzabile D.CST: area del centro storico di Comacchio - ambito del Piano Territoriale Stazione di Comacchio Centro Storico; <b>Tavola dei Vincoli PUG</b> - aree di interesse o rilevanza archeologica - parchi e riserve nazionali o





	regionali - art. 142 D.L. 42/2004 lettera f - vincolo paesaggistico: area di notevole interesse pubblico ex art. 136 D.lgs 42/2004.
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:	SI

### Note sulla conformità:

La conformità urbanistica viene dichiarata limitatamente alle condizioni ed alle normative vigenti al momento della ristrutturazione/ricostruzione dell'edificio in esame

### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Descrizione: di cui al punto **A - Porzione di fabbricato ad uso abitativo**

Porzione di fabbricato ad uso residenziale da terra a cielo indipendente e libera su due lati (i rimanenti lati sono posti rispettivamente a confine di proprietà è in aderenza ad altro fabbricato di tipo residenziale) posta ai piani terra e primo.

L'abitazione risulta composta da una zona ingresso delimitata da una vetrata, da un ampio vano adibito a cucina-pranzo-soggiorno al piano terra; due camere da letto (una matrimoniale ed una singola), bagno finestrato e un piccolo disimpegno al piano primo.

Vista la recente ristrutturazione, anzi come risulterebbe dagli atti amministrativi la sua integrale ricostruzione avvenuta negli anni 1986-1988 (in quanto ne è stata prevista la totale demolizione per problemi statici), il fabbricato si presenta tutto sommato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, anche in considerazione dei materiali utilizzati all'epoca della sua edificazione.

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 in laterizio di varia tipologia e spessore con tramezzature interne in mattoni forati; solaio di piano, come del resto il soffitto, anche se non materialmente ispezionabili con molta probabilità sono in latero-cemento; in latero-cemento è presumibile che sia anche la copertura, a falda inclinata, dell'edificio con manto a finire in tegole tipo cotto.

Pavimentazione interna assolta da piastrelle in ceramica monocottura o gres porcellanato di colore chiaro omogeneamente distribuito su tutto il piano terra, mentre al piano primo sono di colore scuro di tipo variegato/sfumato e di colore bianco nel bagno; rivestimento parete angolo cottura e bagno in piastrelle di ceramica di vario colore e formato; le restanti pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate a tempera di colore bianco nella zona notte, di colore pastello nella tonalità del giallo nella zona giorno, vano scale e disimpegno zona notte.

Porte interne in legno tamburato ad anta a battente, sia lisce che con specchiatura a vetro, con impiallacciatura in noce; finestre in legno color noce e vetro camera a doppia anta a battente, il tutto completo di scuretti esterni in legno color noce a doppia anta a battente, tipo persiana, al piano primo, inferriata al piano terra; portoncino d'ingresso in legno a doppia fodera, color noce, provvisto di chiusura di sicurezza a doppia anta a battente, completo di sopraluce in legno e vetro.

L'appartamento è provvisto di: impianto di riscaldamento autonomo assolto da caldaia murale con elementi



radianti in ghisa, elettrico a doppia linea, distribuzione gas ai fornelli ed alla caldaia, idro-sanitario con distribuzione acqua calda e fredda angolo cottura e bagno, quest'ultimo provvisto dei sanitari, degli arredi di complemento, televisivo e citofonico.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici ai sensi della Lg. 46/90 e s.m.i. non sono state rintracciate all'interno del fascicolo edilizio.

Esternamente l'edificio si presenta intonato e tintecciato; sono evidenti macchie di umidità in corrispondenza della parete rivolta a nord con sbiadimento della tinta.

La superficie lorda complessiva dell'abitazione è di circa mq. 75,00.

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	probabilmente risalente agli anni 1987/1988
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Trattandosi di impianto privo di dichiarazione di conformità e probabilmente risalente all'anno della sua ricostruzione (1987/1988) si rende comunque necessaria una verifica con eventuale messa a norma (requisiti minimi), nel rispetto della Lg. 46/90 e s.m.i., da parte di personale qualificato.

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia murale funzionante a gas di rete
Stato impianto	normale
Potenza nominale	non verificata
Epoca di realizzazione/adequamento	probabilmente risalente agli anni 1987/1988
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Trattandosi di impianto privo di dichiarazione di conformità e probabilmente risalente all'anno della sua ricostruzione (1987/1988) si rende comunque necessaria una verifica, nel rispetto della Lg. 46/90 e s.m.i., da parte di personale qualificato.

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Note	Trattandosi di impianto privo di dichiarazione di conformità, la cui epoca di realizzazione non è conosciuta, si rende comunque necessaria una verifica, nel rispetto della Lg. 46/90 e s.m.i., da parte di personale qualificato.
------	--

**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 insediamenti abitativi

**Note generali impianti:** Autorizzazione allo scarico prot. n. 5281/6978/88 pratica 14/88 rilasciata dal Comune di Comacchio in data 01/03/1989.

**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.

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, anche se non espressamente riportati in perizia, anche 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 al 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 T. e 1°	sup reale lorda	75,00	1,00	75,00
		<b>75,00</b>		<b>75,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° sem. 2023

Zona: Comacchio centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ultra popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680

Valore di mercato max (€/mq): 950

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**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 Comparasion 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 della mancanza di una trattativa a libero mercato in quanto soggetto a vendita giudiziaria.

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), delle comproprietà sugli enti comuni dell'edificio nulla escluso, della posizione dello stabile nel suo insieme dal punto di vista urbanistico e toponomastico nonché di quant'altro riportato in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo della certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali, 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 incombente necessario al eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incombenti, 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 incombente 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 Comacchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: nonché operatori e pubblicazioni del settore e tecnici locali disinteressati;

Altre fonti di informazione: tabelle OMI edite dall'Agenzia delle Entrate - Settore del Territorio.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A - Porzione di fabbricato ad uso abitativo. Abitazione di tipo ultrapolare [A5]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione ai piani T. e 1°	75,00	€ 1.080,00	€ 81.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.000,00
Valore corpo			€ 81.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Porzione di fabbricato ad uso abitativo	Abitazione di tipo ultrapolare [A5]	75,00	€ 81.000,00	€ 81.000,00

**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% ) € 12.150,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

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: € 62.850,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

trattasi di persona fisica

**Allegati**

- Atto di provenienza
- Certificati catastali
- Planimetria catastale
- Estratto di mappa
- Concessioni edilizie con allegato
- Certificato di abitabilità
- Certificato stato di famiglia e residenza
- Certificato di matrimonio
- Ispezioni ipotecarie
- Documentazione fotografica

Data generazione:

17-01-2024

L'Esperto alla stima

**Geometra Mirco Natali**

