
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **5/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/07/2026 ore 10:00

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa MARIA MARTA CRISTONI**

Custodi Giudiziari: **Avv. Lara Adamo e Dott. Aristide Pincelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Appartamento di civile abitazione dotato di
autorimessa sito in Vigarano Mainarda (FE),
Via Cento [REDACTED]

Esperto alla stima: Geom. Marco Maggi
Codice fiscale: MGGMRC63E28D548S
Studio in: Via Giovanni XXIII, 77 – Ferrara
Telefono 0532/765600
Email: mmaggi63@gmail.com
Pec: marco.maggi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: appartamento di civile abitazione dotato di autorimessa sito in Vigarano Mainarda (FE), Via Cento [REDACTED].

Dati Catastali:

CIVILE ABITAZIONE: foglio 29, mappale 107, subalterno 2, indirizzo Via Cento [REDACTED], piano T, catasto fabbricati, Comune Vigarano Mainarda, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita catastale € 383,47, intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1.

AUTORIMESSA: foglio 29, mappale 107, subalterno 18, indirizzo Via Cento [REDACTED] piano T, catasto fabbricati, Comune Vigarano Mainarda, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale € 55,00, intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1.

2. Stato di possesso

Bene: appartamento di civile abitazione dotato di autorimessa sito in Vigarano Mainarda (FE), Via Cento [REDACTED].

Possesso: occupato dal proprietario.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: appartamento di civile abitazione dotato di autorimessa sito in Vigarano Mainarda (FE), Via Cento [REDACTED].

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

Bene: appartamento di civile abitazione dotato di autorimessa sito in Vigarano Mainarda (FE), Via Cento [REDACTED].

Creditori Iscritti: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: appartamento di civile abitazione dotato di autorimessa sito in Vigarano Mainarda (FE), Via Cento [REDACTED].

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali

Bene: appartamento di civile abitazione dotato di autorimessa sito in Vigarano Mainarda (FE), Via Cento [REDACTED].

Misure Penali: NO.



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: appartamento di civile abitazione dotato di autorimessa sito in Vigarano Mainarda (FE),
Via Cento [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: appartamento di civile abitazione dotato di autorimessa sito in Vigarano Mainarda (FE),
Via Cento [REDACTED]

Prezzo: € 78.600,00.



**APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE DOTATO DI AUTORIMESSA SITO IN
VIGARANO MAINARDA (FE), VIA CENTO [REDACTED]**

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.

Il presente rapporto di stima è da riferirsi in ossequio a quanto disposto dall'art. 173 bis att. c.p.c., ovvero fondata sull'analisi dei dati reperiti in atti e presso gli archivi dei pubblici uffici. Conseguentemente l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi reperiti e forniti, messi a disposizione del perito e alla loro interpretazione.

Lo svolgimento della seguente "due diligence" è finalizzata alla vendita all'asta di un determinato bene/lotto staggito, pertanto essa **non comprende** generalmente: il rilievo metrico di dettaglio di edifici o parti di essi, di superfici scoperte e dei distacchi dai confini, compresa l'identificazione materiale sul posto dei medesimi. Eventuali differenze o discrepanze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o indennità. Al riguardo si ribadisce che non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico del lotto/terreno e/o la verifica dei confini, facendo pertanto salvi i diritti civilistici di terzi e tutti gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza in parola, compresa la stipula di atti notarili, servitù, rettifiche di confine, etc., che sono da considerarsi, in caso di ravvisata necessità, a totale carico dell'aggiudicatario.

La stima è eseguita, per i fabbricati in genere, sulla base delle superfici commerciali predeterminate, a mezzo di opportuni rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo ed, in seguito, da correzioni delle stesse con coefficienti mercantili adottati per il caso in specie; invece, per i terreni dalle superfici catastali.

Inoltre, il contenuto del presente elaborato non comprende stratigrafie di alcun tipo, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, difetti di costruzione, vizi, manifesti ed occulti, etc.

Il mandato non prevede altresì l'accertamento della presenza di rifiuti e/o elementi inquinati e/o pericolosi sia nei terreni o in sottosuolo/sottofabbricato, sia all'interno di alloggi o del fabbricato, ovvero lo stato di regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo, se non rilevabili dall'esame visivo, ogni relativo adeguamento funzionale e normativo annesso, connesso e/o conseguente resta a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che la **vendita è effettuata a corpo e non a misura**. Il compendio viene alienato e quindi accettato dall'aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia di evizione, molestie e pretese di alcun genere ed in particolare di eventuali conduttori, con tutte le annesse e connesse pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti, servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi ragione legale di esistere. Pertanto, non è possibile scartare l'ipotesi della presenza di servitù, anche di impianto occulto o altra natura, non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dall'esame della documentazione reperibile in atti.

L'estensione degli elementi d'indagine alle proprietà confinanti è puramente casuale, non si escludono quindi elementi di connessione con fatti e circostanze non riportati che possono riguardare indirettamente anche il bene posto in vendita nella procedura, con particolare riferimento a convenzioni, servitù o di altri diritti reali di godimento o di garanzia costituiti o costituendi rilevati o non rilevabili al momento.

I giudizi di conformità catastale ed edilizia/urbanistica sono da riferirsi alla sola unità o immobile oggetto di vendita; eventuali difformità non rilevate o non rilevabili di ordine "comune/condominiale" o "collettivo" con altre proprietà adiacenti o connesse, sono da considerarsi escluse, così come la verifica al rispetto dei requisiti e parametri edilizi cogenti (acustica, termica, etc.) o ai requisiti igienico sanitari minimi, il cui adeguamento rimane in carico all'aggiudicatario.

Gli importi ivi indicati per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi in quanto, per la definizione precisa degli stessi, occorrerebbe uno studio di fattibilità possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura di sanatoria vera e propria; per cui si consiglia un'assistenza propedeutica alla partecipazione all'asta da parte di tecnico di fiducia.

Tali importi sono intesi meramente come oneri e diritti di presentazione catastali/comunali, nonché onorari tecnici per le figure professionali principali da coinvolgere; essi non comprendono quindi né i costi di esecuzione materiale delle opere, se non diversamente specificato, né i costi di maestranze/consulenze accessorie (impiantisti, termotecnici, strutturisti, etc.).



La presente premessa ed il fascicolo documentale allegato alla presente, ne sono parte di supporto integrante.

Derivante da: variazione del 17/10/1985 in atti dal 19/03/1993 rif. mapp.vsi.amp. (n. 5131.2/1985).

Intestazione: [REDACTED]
proprietà per 1/1.

AUTORIMESSA: foglio 29, mappale 107, subalterno 18, indirizzo Via Cento [REDACTED] piano T, catasto fabbricati, Comune Vigarano Mainarda, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale € 55,00.

Derivante da: variazione del 05/08/2005 pratica n. FE0070276 in atti dal 05/08/2005 divisione-ristrutturazione (n. 9332.1/2005).

Intestazione: [REDACTED]
proprietà per 1/1.

Confini:

- civile abitazione: sub. 24, sub. 21, sub. 23, sub. 20, salvo altri e più precisi;
- autorimessa: mapp. 212, sub. 19, sub. 24, sub. 17, salvo altri e più precisi.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco, non si sono riscontrate difformità sostanziali tali da inficiare la conformità catastale dell'immobile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dal presente rapporto di valutazione la quantificazione degli oneri relativi all'eventuale azione di accertamento sul valore, che l'Agenzia delle Entrate dovesse eventualmente intraprendere nei confronti dell'aggiudicatario, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spese.

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è una civile abitazione ricompresa in modesta palazzina ubicata nel centro abitato di Vigarano Mainarda, in una zona residenziale dotata dei servizi e dei collegamenti principali.

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: quelli riferibili ad un ordinario centro abitato di medie dimensioni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e di servizio.

Importanti centri limitrofi: Ferrara.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di rilevanza.

Attrazioni storiche: nessuna di rilevanza.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, linee TPER.

3. STATO DI POSSESSO.

Occupato dal proprietario.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara non sono risultati contratti di locazione in essere per l'immobile pignorato.

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 coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' PASSIVA PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CON OGNI MEZZO, ma con divieto di sosta gravante la sola corte comune particella 107 sub. 24 (già sub. 10 e già sub. 14), costituita con atto Notaio Chinarelli Giancarlo di Ferrara del 25/06/2003, rep. 40700/21387, trascritto a Ferrara il 22/07/2003 al reg. part. 9446.

SERVITU' PASSIVA PERPETUA DI PASSAGGIO PER PERSONE ED AUTOVEICOLI, ma con divieto di sosta gravante la sola corte comune particella 107 sub. 24 (già sub. 10 e già sub. 14), costituita con atto Notaio Giorgi Giuseppe di Cento (FE) del 26/06/2003, rep. 60449/8481, trascritto a Ferrara il 14/07/2003 al reg. part. 9005.

SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PER PERSONE ED AUTOVEICOLI, ma con espresso divieto di sosta, a favore degli immobili staggiti particella 107 sub. 2 e sub. 18 ed a carico della corte sub. 25 (già sub. 15), costituita con atto Notaio Bertoni Natalia di Ferrara del 31/01/2006, rep. 12603/2298, trascritto a Ferrara il 02/02/2006 al reg. part. 1607; detta servitù è da esercitarsi sulla porzione di corte che trovasi evidenziata con velatura gialla nell'allegato al rogito del Notaio De Mauro Paterno Castello di Ferrara del 01/06/2005, rep. 87379/5757, trascritto a Ferrara il 13/06/2005 al reg. part. 7313.

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

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 170.000,00, importo capitale € 85.000,00, durata 30 anni, derivante da atto pubblico del Notaio Bertoni Natalia di Ferrara del 31/01/2006, rep. 12604/2299, iscritta a Ferrara in data 02/02/2006 al reg. gen. 2767 e reg. part. 565, seguita da IPOTECA IN RINNOVAZIONE iscritta a Ferrara il 20/01/2026 al reg. gen. 838 e reg. part. 153.

Note: le formalità gravano anche sulla corte bene comune non censibile dell'intero fabbricato, censita al catasto fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda al foglio 29, mappale 107, sub. 14, soppressa in data 18/11/2015 per costituzione degli attuali beni comuni non censibili sub. 23 (portico) e sub. 24 (corte).

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 21/10/2010, rep. 7774/2010, trascritto a Ferrara in data 23/11/2010 al reg. gen. 21440 e reg. part. 12788.

Note: la formalità grava anche sulla corte bene comune non censibile dell'intero fabbricato, censita al catasto fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda al foglio 29, mappale 107, sub. 14, soppressa in data 18/11/2015 per costituzione degli attuali beni comuni non censibili sub. 23 (portico) e sub. 24 (corte).

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario UNEP Tribunale di Ferrara del 18/12/2025, rep. 100, trascritto a Ferrara in data 04/02/2026 al reg. gen. 1910 e reg. part. 1450.



Note: la formalità grava anche sulla corte bene comune non censibile dell'intero fabbricato, censita al catasto fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda al foglio 29, mappale 107, sub. 14, soppressa in data 18/11/2015 per costituzione degli attuali beni comuni non censibili sub. 23 (portico) e sub. 24 (corte).

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: non risulta designato un amministratore di condominio.

Utilità comuni: proporzionale comproprietà delle parti del fabbricato ove l'immobile è posto ed allo stesso comuni per legge, destinazione e titoli di provenienza ed in particolare, a titolo esemplificativo, della corte comune particella 107 originario sub. 14 (soppresso per costituzione degli attuali sub. 23 e 24), precisandosi che sono esclusi i diritti di comproprietà sui sub. 13 ed originario sub. 15 (soppresso per costituzione dell'attuale sub. 25) della particella 107.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente in atti. A seguito dell'intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato, nel fascicolo edilizio è presente il solo AQE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

Avvertenze ulteriori: non si esclude la presenza di servitù di impianto o di altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali obblighi e/o oneri derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Il bene staggito verrà ceduto e trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, accessione, pertinenza, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi titolo legale ad esistere ed in particolare con le servitù trascritte a Ferrara il 22/07/2003 al reg. part. 9446, il 14/07/2003 al reg. part. 9005 ed il 02/02/2006 al reg. part. 1607, così come pervenuto in capo all'attuale proprietario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1, in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Bertoni Natalia di Ferrara del 31/01/2006, repertorio 12603/2298, trascritto a Ferrara in data 02/02/2006 al reg. part. 1606, da potere [REDACTED]
- [REDACTED] proprietari per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di successione in morte di [REDACTED], deceduto il 13/08/1995, la cui denuncia di successione è stata registrata a Ferrara il 10/04/1998 rep. 70/1014 ed ivi trascritta il 11/07/1998 al part. 6630. Segue accettazione tacita di eredità trascritta a Ferrara il 02/02/2006 al part. 1605;
- [REDACTED] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di successione in morte di [REDACTED], deceduto il 07/04/1985, la cui denuncia di successione è stata registrata a Ferrara il



07/10/1985 rep. 829/18 ed ivi trascritta il 17/05/1986 al part. 4475. Segue accettazione tacita di eredità trascritta a Ferrara il 02/02/2006 al part. 1604;

7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Vigarano Mainarda ha identificato e messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie, tenuto conto che l'edificazione del fabbricato residenziale risale alla prima metà del '900 (già presente nella mappa catastale di primo impianto):

ABITAZIONE:

- DIA prot. 8661 del 07/07/2006 opere di manutenzione straordinaria;
- SCIA n. 298/13 prot. 16478 del 13/11/2013 per demolizione e ricostruzione di fabbricato a seguito del sisma del maggio 2012 (pratica RCR n. 16478/2013, pratica MUDE 803802200000110402013, codice CUP I31G14000000008); SCIA variante n. 23/16 prot. 2767 del 25/02/2016; richiesta certificato di conformità edilizia ed agibilità prot. 2767 del 25/02/2016, rilasciato il 30/05/2016.

AUTORIMESSA:

- Autorizzazione prot. 1245 rilasciata il 18/06/1951 per costruzione di fabbricato ad uso magazzino;
- Permesso di costruire n. 162/05 prot. 11023 rilasciato il 18/08/2005 per ristrutturazione con cambio d'uso da magazzino ad autorimessa; domanda Certificato conformità edilizia ed agibilità prot. 2484 del 28/02/2006, rilasciato il 24/04/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra gli elaborati grafici in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco non si sono riscontrate difformità sostanziali tali da inficiare la conformità edilizia dell'immobile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Quanto sopra è circoscritto esclusivamente al bene staggito e non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad esso correlati.

Si mette in evidenza che il corpo di fabbrica entro il quale è ricompresa l'autorimessa verte in un precario stato di conservazione, ma dalla documentazione visionata non appare essere stata oggetto di verifiche a seguito del sisma dell'anno 2012, né di interventi edilizi successivamente tale data.

Per eventuali difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e più approfondite ricerche dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene staggito, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Sarà quindi a cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Note: non si esclude l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca.

Il tutto fatto salvo il diritto di terzi.

Il prezzo a base d'asta tiene intrinsecamente conto dell'assenza di garanzie ed è da intendersi complessivo ed a corpo.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	PRG
Zona omogenea:	B1 – zona residenziale di consolidamento
Immobile soggetto a convenzione:	No
Tutele/vincoli	No



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di civile abitazione ricompresa al piano terra di modesta palazzina residenziale risalente alla prima metà del '900, oggetto di completa demolizione e ricostruzione nell'anno 2013 a seguito degli eventi sismici del 20 e 29 Maggio 2012.

L'appartamento, avente superficie commerciale di mq. 88,00, è composto sala da pranzo/soggiorno, cucina abitabile e zona notte formata da n.ro 2 camere da letto matrimoniali e da servizio igienico finestrato, tutti tra di loro disimpegnati.

L'abitazione dispone di due facciate libere, una sul fronte del fabbricato antistante Via Cento e l'altra sul retro dello stesso, ed è inoltre dotata di ingresso indipendente dalla corte comune.

Completa la consistenza del bene staggiato l'autorimessa ricompresa in vetusto e precario corpo di fabbrica sito nella corte comune, costituita da un unico locale con portone carrabile.

Superficie equivalente: mq. 92,50.

È posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito: la palazzina è stata demolita e ricostruita nel 2013, mentre il corpo di fabbrica dell'autorimessa risale ad inizio anni '50.

Stato di manutenzione generale: mediocre l'abitazione, pessimo l'autorimessa.

Condizioni generali: benché l'abitazione derivi da un intervento edilizio di demolizione e ricostruzione eseguito tra il 2013 e il 2016, essa si presenta attualmente in condizioni di manutenzione e conservazione mediocri, riconducibili ad una prolungata incuria dell'unità immobiliare; quello dell'autorimessa, invece, è pessimo, evidenziando la totale assenza di interventi manutentivi successivamente alla sua costruzione.

2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Solai abitazione	tipologia: laterocemento condizioni: buone
Solai autorimessa	tipologia: laterocemento condizioni: pessime
Strutture verticali abitazione	materiale: blocchi cassero in legno-cemento condizioni: buone
Strutture verticali autorimessa	tipologia: muratura di laterizio condizioni: pessime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni abitazione	tipologia: ante a battente materiale: pvc con vetrocamera protezione: scuri in alluminio condizioni: sufficienti
Infisso esterno autorimessa	tipologia: ante a battente materiale: legno



condizioni: pessime

Infissi interni
abitazionetipologia: a battente
materiale: legno tamburato
condizioni: pessimePareti esterne
abitazionemateriale: blocchi cassero in legno-cemento rivestiti con cappotto termico
condizioni: sufficienti
*Note: la facciata nord presenta fenomeni di deterioramento superficiale localizzati in corrispondenza delle zone sottostanti i bancali delle finestre*Pareti esterne
autorimessamateriale: muratura di laterizio a vista
condizioni: pessimePavimentazione interna
abitazionemateriale: gres porcellanato
condizioni: ottimePavimentazione interna
autorimessamateriale: battuto di cemento
condizioni: pessime

Rivestimenti

ubicazione: bagno e cucina
materiale: ceramica
condizioni: ottimeImpianti:

Citofonico

tipologia: solo campanello
condizioni: sufficienti
conformità: verisimilmente a norma, ma non verificato

Condizionamento

assente

Elettrico

tipologia: sottotraccia
condizioni: buone
conformità: DI.CO. nel fascicolo edilizio

Gas

tipologia: sottotraccia
alimentazione: metano
condizioni: buone
conformità: DI.CO. nel fascicolo edilizio

Idrico

tipologia: sottotraccia
alimentazione: diretta da rete comunale
condizioni: buone
conformità: DI.CO. nel fascicolo edilizio
Note: acqua calda sanitaria da impianto solare termico

Termico

tipologia: sottotraccia

alimentazione: metano

diffusori: radiatori

condizioni: scarse

conformità: DI.CO. nel fascicolo edilizio

*Note: la caldaia a condensazione denota perdite di acqua e l'assenza di pressione***Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, comprendendo le superfici principali e secondarie in ragione dei rapporti mercantili superficiali definiti dalla norma UNI EN 15733:2011, dall'allegato C del D.P.R. 138/98, nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, opportunamente adeguati alla realtà di cui trattasi.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione	superficie lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
Autorimessa	superficie lorda di pavimento	18,00	0,25	4,50
Totale				92,50

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

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, l'andamento del mercato, il suo status impiantistico, i vincoli giuridici, etc.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del Registro di Ferrara;

Ufficio Tecnico Comunale di Vigarano Mainarda;

Agenzie immobiliari di locali.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento di civile abitazione con autorimessa.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie equivalente mqe.	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento di civile abitazione con autorimessa	92,50	€ 1.000,00	€ 92.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.500,00



Riepilogo:

Lotto	Superficie equivalente mqe.	Valore complessivo
Appartamento di civile abitazione con autorimessa	92,50	€ 92.500,00

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%)

- € 13.875,00

VALORE RESIDUO

€ 78.625,00

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:

€ 78.600,00**Allegati:**

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atto di provenienza;
5. visure ipocatastali.

Data generazione:
21/05/2026

L'Esperto alla stima
Geom. Marco Maggi

