
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 210/2025
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/07/2026 ore 10:15

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa MARIA MARTA CRISTONI

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Civile abitazione in villetta a schiera sita in
Fiscaglia (FE), frazione Massa Fiscaglia,
Via Giovanni Paolo II 

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





6. Misure Penali

Bene: civile abitazione in villetta a schiera sita in Fiscaglia (FE), frazione Massa Fiscaglia, Via Giovanni Paolo II 

Misure penali: nessuna.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: civile abitazione in villetta a schiera sita in Fiscaglia (FE), frazione Massa Fiscaglia, Via Giovanni Paolo II 

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: civile abitazione in villetta a schiera sita in Fiscaglia (FE), frazione Massa Fiscaglia, Via Giovanni Paolo II 

Prezzo: € 81.100,00



CIVILE ABITAZIONE IN VILLETTA A SCHIERA SITA IN FISCAGLIA (FE),
 FRAZIONE MASSA FISCAGLIA, VIA GIOVANNI PAOLO II

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.).





07.11.2013 proveniente dal Comune di Massafiscaglia F026; trasferito al Comune di Fiscaglia sezione A - Massa Fiscaglia M323A (n. 10/2016).

Intestazione:

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

AUTORIMESSA: foglio 9, mappale 653, subalterno 10, indirizzo Via Giovanni Paolo II, piano T, catasto fabbricati, Comune Fiscaglia, sezione Massa Fiscaglia, categoria C/6, classe 7, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 13 mq., rendita catastale € 33,52.

Derivante da: variazione territoriale del 01/01/2014 in atti dal 11/07/2016 Legge Regionale n. 18 del 07.11.2013 proveniente dal Comune di Massafiscaglia F026; trasferito al Comune di Fiscaglia sezione A - Massa Fiscaglia M323A (n. 10/2016).

Intestazione:

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Confini in un sol corpo: mappale 654, altre unità immobiliari mappale 653, mappale 172, mappale 174, salvo altri e più precisi.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco, si è riscontrata la seguente difformità:

- presenza di modesta pensilina realizzata in corrispondenza della facciata nord.

Difformità regolarizzabili mediante:

pratica di variazione catastale DOCFA.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione: € 700,00.

Per quanto sopra NON 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.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è una civile abitazione con annessa autorimessa e corte esclusiva ricompresa in un più ampio edificio a schiera ubicato nel centro abitato di Massa Fiscaglia, località posta ad una distanza di circa 35 Km. dal capoluogo di Ferrara.

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: residenziale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti quelli riferibili ad un ordinario centro abitato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di rilevanza.

Attrazioni storiche: nessuna di rilevanza.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, Autolinea Tper, stazione ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO.

Il bene staggito risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED], legalmente separata dal sig. [REDACTED] (proprietario) come da Decreto di omologa di separazione consensuale del Tribunale di Ferrara [REDACTED]. Il provvedimento assegna l'abitazione pignorata ai figli minori, con residenza prevalente presso la madre. Ad oggi i figli sono divenuti maggiorenni e vivono ancora nell'immobile con la sig.ra [REDACTED]. Il provvedimento non risulta trascritto e non è opponibile alla procedura esecutiva.



Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara non sono risultati contratti di locazione in essere per il bene 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:

Il bene staggito risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED], legalmente separata dal sig. [REDACTED] (proprietario) come da Decreto di omologa di separazione consensuale del Tribunale di Ferrara [REDACTED]. Il provvedimento assegna l'abitazione pignorata ai figli minori, con residenza prevalente presso la madre. Ad oggi i figli sono divenuti maggiorenni e vivono ancora nell'immobile con la sig.ra [REDACTED]. Il provvedimento non risulta trascritto e non è opponibile alla procedura esecutiva.

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:

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 234.000,00, importo capitale € 130.000,00, durata 30 anni 1 mesi, derivante da atto pubblico del Notaio Coppola Mauro di Occhiobello (RO) del 28/05/2010, rep. 73734/13326, iscritta a Ferrara in data 11/06/2010 al reg. gen. 11449 e reg. part. 2735.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], importo ipoteca € 4.500,00, importo capitale € 1.731,62, derivante da Atto Giudiziario emesso dal Giudice di Pace di Ferrara il 02/12/2011, rep. 180/2012, iscritta a Ferrara in data 09/05/2012 al reg. gen. 7367 e reg. part. 832.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], importo ipoteca € 8.000,00, importo capitale € 4.452,48, derivante da Atto Giudiziario emesso dal Giudice di Pace di Ferrara il 01/10/2012, rep. 386/2012, iscritta a Ferrara in data 02/11/2012 al reg. gen. 15353 e reg. part. 1962.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], importo ipoteca € 8.100,00, importo capitale € 5.000,00, derivante da Atto Giudiziario emesso dal Giudice di Pace di Ferrara il 26/03/2013, rep. 230/2013, iscritta a Ferrara in data 05/08/2013 al reg. gen. 11259 e reg. part. 1313.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], importo ipoteca € 3.400,00, importo capitale € 1.200,00, derivante da Atto Giudiziario emesso dal Giudice di Pace



di Ferrara il 04/08/2014, rep. 3505, iscritta a Ferrara in data 28/10/2014 al reg. gen. 14513 e reg. part. 1702.

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 77.400,00, importo capitale € 43.000,00, durata 10 anni, derivante da atto pubblico del Notaio Coppola Mauro di Occhiobello (RO) del 15/06/2015, rep. 78957/17445, iscritta a Ferrara in data 25/06/2015 al reg. gen. 9439 e reg. part. 1165.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per ruolo e avviso addebito esecutivo, importo ipoteca € 69.911,12, importo capitale € 34.955,56, derivante da Atto [REDACTED], iscritta a Ferrara in data 18/05/2016 al reg. gen. 8170 e reg. part. 1209.

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna del 23/12/2025, rep. 4597, trascritto a Ferrara in data 23/01/2026 al reg. gen. 1092 e reg. part. 800.

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 (alla data del 11/03/2026):

il bene staggito è ricompreso in complesso abitativo di n. 23 unità immobiliari (villette a schiera in blocchi bifamiliari e quadrifamiliari). La gestione in comune riguarda solamente l'illuminazione del vialetto interno ed il cancello di ingresso, mentre per la pulizia delle parti comuni ognuno provvede nella vicinanza della propria abitazione.

Non risultano essere state ripartite in millesimi né le abitazioni né le parti comuni.

Le spese condominiali ordinarie ammontano a circa 60 – 100 euro/anno.

Saranno a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri condominiali residui rimasti insoluti nel biennio anteriore alla vendita dell'unità immobiliare, da riconteggiare esattamente alla data di trasferimento del bene. Il valore di stima tiene conto di tale incidenza.

Utilità comuni: proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Note:

- il vialetto pedonale e carrabile comune di accesso alle unità immobiliari è censito al Catasto Fabbricati di Fiscaglia – sezione Massa Fiscaglia al foglio 9, mappale 654, categoria F/1 area urbana di mq. 1.360, intestato a [REDACTED] ditta costruttrice del complesso immobiliare;

- nell'atto di acquisto del Notaio Bertoni Natalia di Ferrara del 25/05/2006, rep. 12818, è testualmente riportato "è compresa in questa vendita e nel prezzo di cui infra la proporzionale comproprietà delle parti del fabbricato ove l'immobile qui trasferito è posto ed allo stesso comuni per legge e per destinazione. Si precisa a tale proposito che le parti si impegnano sin d'ora ad



addivenire alla notarile stipulazione di atto di disciplina dell'uso turnario delle future parti comuni, relativo alle aree che saranno destinate a viabilità interna non ancora identificate catastalmente, assumendo la società venditrice le relative spese; parte venditrice si obbliga inoltre, contestualmente a tale atto, ad assegnare in uso alla parte acquirente, una porzione di tale area destinata a viabilità interna adiacente alla proprietà della parte acquirente delle dimensioni di metri 2,50 (due virgola cinquanta) per 5 (cinque).” Tuttavia, non si ha evidenza di ulteriori atti successivamente a quello di vendita e del posto auto assegnato in uso.

Le incombenze derivanti dalle suddette circostanze resteranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: ---.

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 trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, accessori e pertinenze, usi, azioni, regioni, servitù attive e passive esistenti e create per destinazione del padre di famiglia, anche conseguenti allo stato di condominio del fabbricato al quale appartiene la porzione in oggetto e con tutti i patti contenuti e richiamati nei precedenti rogiti di provenienza. In particolare l'aggiudicatario, in considerazione dell'inserimento della sopra descritta unità immobiliare in un più ampio complesso planivolumetrico, accetta che le parti comuni possano essere gravate da servitù a favore delle altre unità immobiliari, per canalizzazioni sotterranee inerenti alle reti fognarie, idriche e tecnologiche in genere.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Bertoni Natalia di Ferrara del 25/05/2006, repertorio 12818, trascritto a Ferrara in data 31/05/2006 al reg. part. 8575, da potere [REDACTED]
- [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1, in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Bertoni Natalia di Ferrara del 28/05/2003, repertorio 8022, trascritto a Ferrara in data 13/06/2003 al reg. part. 7523.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Fiscaglia ha individuato e messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 7 del 01/06/2005 pratica n. 2005/0007 per costruzione di n. 4 villette a schiera "Blocco I";
- DIA prot. 1513 del 02/03/2006 pratica n. 8/2006 per variante in corso d'opera;
- Certificato di abitabilità prot. 3137 del 18/05/2006 pratica n. 16/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra gli elaborati grafici in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- presenza di modesta pensilina realizzata in corrispondenza della facciata nord;
- lievi differenze al posizionamento di talune partizioni interne.



Le difformità riscontrate sono presumibilmente regolarizzabili con:

pratica edilizia in sanatoria, comprensiva della rappresentazione delle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/2004.

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 4.300,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Si mette in evidenza che la camera da letto singola ha superficie di mq. 8,80, assentita invece nello stato legittimo di mq. 8,99. Essa dovrà, nel caso, essere declassata a vano accessorio.

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

Per le eventuali ulteriori 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: si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati; gli importi indicati per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi, in quanto per la precisa definizione degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura edilizia, ovvero di sanatoria, vera e propria; ragion per cui si consiglia un'assistenza propedeutica alla partecipazione all'asta da proprio tecnico di fiducia. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del potenziale acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile e rilievi di dettaglio.

Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca.

Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre 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:	PUG
Zona omogenea:	RES3: ambito urbano consolidato prevalentemente residenziale – frangia rururbana
Immobile soggetto a convenzione:	No
Tutele/vincoli	No

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.



Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetrocamera protezione: zanzariere e scuretti in legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di laterizio finitura: tinteggiatura condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna	materiale: gres porcellanato condizioni: ottime
Rivestimenti	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: ottime
<u>Impianti:</u>	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: buone conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: DI.CO. L. 46/90 nel fascicolo edilizio (priva di as-built)
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: DI.CO. L. 46/90 nel fascicolo edilizio (priva di as-built e relazione)
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: DI.CO. L. 46/90 nel fascicolo edilizio (priva di as-built e relazione)
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: radiatori condizioni: buone conformità: DI.CO. L. 46/90 nel fascicolo edilizio (priva di as-built e relazione)



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	85,80	1,00	85,80
Balcone	superficie esterna lorda	4,00	0,35	1,40
Autorimessa	superficie lorda di pavimento	13,00	0,50	6,50
Corti	superficie esterna lorda	25,00 12,00	0,10 0,02	2,50 0,24
Totale				96,44

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 Fiscaglia;
Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

Civile abitazione in villetta a schiera.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie equivalente mqe.	Valore Unitario	Valore Complessivo
Civile abitazione in villetta a schiera	96,44	€ 1.050,00	€ 101.262,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 101.262,00

Riepilogo:

Lotto	Superficie equivalente mqe.	Valore complessivo
Civile abitazione in villetta a schiera	96,44	€ 101.262,00



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%)	- € 15.189,30
---	---------------

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	- € 5.000,00
--	--------------

VALORE RESIDUO	€ 81.072,70
----------------	-------------

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:	€ 81.100,00
---	-------------

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

