

Tribunale di Ferrara
SEZIONE LIQUIDAZIONI CONTROLLATE

Liquidazione Controllata Sig. [REDACTED]

R.G. n. 3/2026

Giudice Delegato: Dott.ssa Marianna Cocca

Liquidatrice: Avv. Marina Bertelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ingegnere Marco Rubin
Codice fiscale: RBNMRC69D16A944C
Studio in: Via Cortevecchia 3 - 44121 Ferrara
Telefono: 0532 804018
Fax: 02 87181856
E-mail: studiorubin@studiorubin.eu
Pec: marco.rubin@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gradisca n.14 - San Giuseppe di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto scoperto

Corpo: A - Appartamento con posto auto scoperto

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3] e posto auto scoperto [C/6]

Dati Catastali: [REDACTED] nata il [REDACTED] C.F. [REDACTED], proprietà 1/1; foglio 38, mapp. 683, sub. 10, cat. A/3, cl. 2, consistenza 4,0 vani, sup. catastale totale 56,00 mq (escluse aree scoperte 55,00 mq), Rendita € 309,87; foglio 38, mapp. 683, sub. 26, cat. C/6, cl. 1, consistenza 13,00 mq, sup. catastale tot. 14,00 mq, Rendita € 38,27.

2. Stato di possesso

Bene: Via Gradisca n.14 - San Giuseppe di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto scoperto

Corpo: A - Appartamento con posto auto scoperto

Possesso: Occupato dalla [REDACTED] fino al 30/11/2026, con contratto di locazione ad uso abitativo del 01/12/2025, registrato telematicamente il 18/12/2025 al n. 1495 - serie 3T.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gradisca n.14 - San Giuseppe di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto scoperto

Corpo: A - Appartamento con posto auto scoperto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori iscritti

Bene: Via Gradisca n.14 - San Giuseppe di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto scoperto

Corpo: A - Appartamento con posto auto scoperto

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A. e Massa dei creditori della procedura di Liquidazione Controllata di Claudineia Monteverde Dias

5. Comproprietari

Bene: Via Gradisca n.14 - San Giuseppe di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto scoperto

Corpo: A - Appartamento con posto auto scoperto

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure penali

Bene: Via Gradisca n.14 - San Giuseppe di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto scoperto

Corpo: A - Appartamento con posto auto scoperto

Misure penali: non rilevabili.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gradisca n.14 - San Giuseppe di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto scoperto

Corpo: A - Appartamento con posto auto scoperto

Continuità delle trascrizioni: No.

8. Prezzo

Bene: Via Gradisca n.14 - San Giuseppe di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto scoperto

Corpo: A - Appartamento con posto auto scoperto

Prezzo dell'intero: € 40.000,00

Beni in San Giuseppe di Comacchio (FE) – Appartamento con posto auto scoperto

Via Gradisca n. 14

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di

Cod. Fiscale

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: nata in C.F. proprietà 1/1; foglio 38, mapp. 683, sub. 10, cat. A/3, cl. 2, consistenza 4,0 vani, sup. catastale totale 56,00 mq (escluse aree scoperte 55,00 mq), Rendita € 309,87.

Confini: a nord con il mapp. 683 sub. 9, a est con il vuoto sul mapp. 683 sub. 33 (corte comune), a sud con il mapp. 683 sub. 11, a ovest con il mapp. 683 sub. 9, 11 e 18 (vano scala comune).

Derivante da:

- Variazione catastale per verifica Docfa del 18/07/2003, Pratica n. 165592, in atti dal 12/08/2003 (n. 157228.1/2003);
- Variazione catastale per ristrutturazione e divisione del 18/07/2003, Pratica n. 157228, in atti dal 18/07/2003 (n.3579.1/2003);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Conformità catastale: la situazione catastale non risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità: il muro divisorio della cucina con l'ingresso è stato demolito; nella camera da letto posta sulla destra è stata realizzata una tramezza diminuendo la superficie della stessa; la porta del bagno è spostata rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale; durante il sopralluogo è stata rilevata una porta tra l'ingresso e il bagno non indicata nella planimetria catastale; l'altezza interna del bagno rilevata è pari a 2,70 m, mentre nella planimetria catastale è indicata pari a 2,80 m. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'aggiudicatario.

Intestati: nata in C.F. proprietà 1/1; foglio 38, mapp. 683, sub. 26, cat. C/6, cl. 1, consistenza 13,00 mq, sup. catastale tot. 14,00 mq, Rendita € 38,27.

Confini: a nord con il mapp. 683 sub. 33 (corte comune), a est con il mapp. 683 sub. 27, a sud con il mapp. 682, a ovest con il mapp. 683 sub. 25.

Derivante da:

- Variazione catastale per verifica Docfa del 18/07/2003, Pratica n. 165592, in atti dal 12/08/2003 (n. 157228.1/2003);
- Variazione catastale per ristrutturazione e divisione del 18/07/2003, Pratica n. 157228, in atti dal 18/07/2003 (n.3579.1/2003);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Conformità catastale: la situazione catastale risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'aggiudicatario.

Note: compete agli immobili una proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 del c.c., nello specifico sull'ingresso e vano scala censiti al N.C.E.U. del Comune di Comacchio, foglio 38, mapp. 683, sub. 18, sulla corte censita al N.C.E.U. del Comune di Comacchio, foglio 38, mapp. 683, sub. 33.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole locale con parcheggi.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati (scarsi), scuola materna (scarsi), scuola elementare (scarsi), farmacia (sufficiente), scuola media (scarsi), scuola superiore (scarsi), bar e ristoranti (sufficienti).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Importanti centri limitrofi: Comacchio.

Attrazioni paesaggistiche: Comacchio, Delta del Po.

Attrazioni storiche: Comacchio.

Principali collegamenti pubblici: autobus 400 mt.



Immagine n.1: individuazione satellitare immobile Lotto 001



Immagine n.2: individuazione satellitare immobile Lotto 001

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla sig.ra [REDACTED] fino al 30/11/2026, con contratto di locazione ad uso abitativo del 01/12/2025, registrato telematicamente il 18/12/2025 al n. 1495 - serie 3T.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuno.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

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:

- Iscrizione del 11/08/2007, Reg. gen. n. 21846, Reg. part. n. 48024; derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario; atto notaio Bignozzi Giuseppe del 08/08/2007, rep. n. 9643/4980; importo capitale € 100.000,00; importo totale € 150.000,00; a favore della Cassa di Risparmio di Ferrara; contro il sig. [REDACTED]
La presenta ipoteca riguarda gli immobili in oggetto.

4.2.2. Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione del 20/02/2026, Reg. gen. n. 2988, Reg. part. n. 2260; Pubblico Ufficiale Tribunale di Ferrara del 04/02/2026, rep. n. 40008; derivante da Sentenza di apertura di Liquidazione controllata; a favore della Massa di creditori della procedura di Liquidazione controllata di [REDACTED]; contro la sig.ra [REDACTED]
La presenta trascrizione riguarda gli immobili in oggetto.

Note: preso atto che il Tribunale di Ferrara con Sentenza n. 06/2006 emessa nel procedimento unitario per l'apertura della Liquidazione controllata iscritta al n. 90-1/2025 R.G.P.U. ha aperto la procedura di Liquidazione controllata per il patrimonio della signora [REDACTED], ordinando al liquidatore la trascrizione della sentenza qualora il patrimonio comprenda beni immobili o mobili registrati; rilevato che tra i beni compresi nella Liquidazione controllata di [REDACTED] non vi è denaro sufficiente per far fronte alla trascrizione della Sentenza dichiarativa della Liquidazione controllata, tale spesa dovrà essere prenotata a debito o anticipata dall'Erario ai sensi dell'Art. 146 del D.P.R. 30/05/2002 n. 115, alla luce della dichiarata illegittimità costituzionale del predetto articolo "nella parte in cui non prevede la prenotazione a debito delle spese della procedura di Liquidazione controllata" dichiarata con Sentenza n. 121/2024 della Corte Costituzionale. Il dichiarante si assume ogni responsabilità in riguardo ai dati indicati.

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3. **Misure Penali**

Non rilevabile.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: € 1.072,42.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.072,42.

Spese condominiali scadute ed insolute al 17/04/2026: € 7.457,83

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 rilevabile.

Indice di prestazione energetica: non rilevabile.

Note Indice di prestazione energetica: non specificato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: dal 22/09/2015 ad oggi (attuale proprietario) [REDACTED]; in forza di atto amministrativo CUP di Forlì in data 05/06/2019 rep. 133590/88888/19, Certificato di denunciata successione; trascrizione del 12/06/2019, Reg. gen. n. 9838, Reg. part. n. 7043; a favore della sig.ra Claudia Maria Montanardo Diase a carico del sig. [REDACTED]

Note:

- Successione in morte del sig. [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

- Non si riscontra accettazione dell'eredità trascritta a favore della sig.ra [REDACTED]

NON risulta quindi confermata la continuità delle trascrizioni nel ventennio in esame.

Titolare/Proprietario: dal 08/08/2007 al 22/09/2015 [REDACTED], in forza di atto di Compravendita del notaio Bignozzi Giuseppe in data 08/08/2007 rep. 9642/4979; trascrizione del 11/08/2007, Reg. gen. n. 21845, Reg. part. n. 12695; a favore del sig. [REDACTED] e a carico del sig. [REDACTED]

Note: la vendita dei detti diritti immobiliari si intende fatta ed accettata con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessori, usi, diritti e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo, anche con le specifiche e con i patti come contenuti e richiamati nell'atto del notaio Roberto Brighenti di cui in appresso. La parte acquirente è edotta che il fabbricato in oggetto è attualmente sprovvisto di regolamento di condominio e di tabelle millesimali, in quanto è in corso una vendita frazionata delle unità immobiliari. A tale proposito parte acquirente rilascia con il presente atto al signor [REDACTED] delega irrevocabile affinché venga costituito il condominio, stilato il relativo regolamento nonché pure le tabelle millesimali, con ogni potere di nominare l'amministratore. Tale delega avrà durata di mesi 36 (trentasei) a partire dal momento in cui il condominio darà formato da sei proprietari. Il tutto a cura e spesa di parte acquirente in ragione della quota millesimale assegnata. La parte venditrice garantisce la piena titolarità e libera disponibilità di quanto venduto per averlo costruito su terreno acquistato con atto ricevuto dal notaio Roberto Brighenti, di Comacchio, in data 3 novembre 1968, rep. n. 54246/6108, registrato a Comacchio il 22 novembre 1968 al n. 828 e trascritto a Ferrara il 12 dicembre 1968 al Particolare n. 8694. La parte venditrice garantisce altresì che quanto è oggetto della presente

vendita è libero da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi, anche fiscali, diritti di prelazione qualsiasi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Di seguito le pratiche estratte in diversi accessi agli atti presso gli uffici competenti, durati oltre 4 mesi per il tempo necessario al Comune per l'estrazione.

Oggetto: Licenza Edilizia per esecuzione lavori edili
Numero Pratica: 238/1970, prot. n. 6561 del 03/10/1970

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso di civile abitazione

Oggetto: Permesso di abitabilità di case di nuova costruzione

Numero Pratica: 20, prot. n. 3569 del 31/03/1971

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività

Numero Pratica: 211, prot. n. 24046 del 07/08/1996

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: straordinaria manutenzione al coperto dell'edificio

7.1. Conformità edilizia:

Rispetto ai sopracitati titoli edilizi sono state riscontrate le seguenti difformità che di seguito si andranno ad elencare:

- il muro divisorio della cucina con l'ingresso è stato demolito;
 - nella camera da letto posta sulla destra è stata realizzata una tramezza diminuendo la superficie della stessa;
 - la porta del bagno è spostata rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico;
 - durante il sopralluogo è stata rilevata una porta tra l'ingresso e il bagno non indicata nella planimetria catastale;
 - alcune dimensioni delle stanze sono difformi rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico.
- Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
Zona omogenea:	Art. 37 Sottozona "B1" consolidate sature - B1.b - semintensiva
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna.

Conformità urbanistica: si.

Si rimanda al regolamento urbanistico del Comune di Comacchio per ogni approfondimento in merito.

Descrizione: Appartamento con posto auto scoperto

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo del "Condominio Patrizia", sito in San Giuseppe di Comacchio (FE), Via Gradisca n. 14, con posto auto scoperto di pertinenza ubicato nell'area cortiliva comune esterna. Il fabbricato si presenta come edificio condominiale pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale, con autorimesse e pertinenze al piano terra, balconi aggettanti ai piani superiori e area esterna pavimentata destinata a manovra e sosta. La struttura appare riconducibile a tipologia ordinaria in elevazione con telaio e solai in cemento armato e tamponamenti in laterizio intonacato. Le facciate esterne sono finite con intonaco civile tinteggiato di colore giallo, con zoccolatura inferiore grigia e serramenti avvolgibili di colore azzurro; lo stato manutentivo esterno è mediocre, con diffuse porzioni di distacco e sfogliamento della tinteggiatura, ammaloramenti localizzati dell'intonaco, cavillature, riprese di finitura non uniformi e degrado più evidente in corrispondenza dei balconi, delle spallette, delle zone sottostanti agli sporti e delle parti esposte agli agenti atmosferici. I balconi presentano parapetti metallici verniciati, con evidenti fenomeni di vetustà e ossidazione superficiale; sono inoltre presenti unità esterne per climatizzazione e caldaia murale installata in nicchia esterna, con coibentazioni e finiture accessorie in condizioni non omogenee.

L'appartamento, posto al primo piano, risulta composto da zona giorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno e balcone. Le finiture interne sono di livello economico. La pavimentazione dei locali principali è realizzata con piastrelle ceramiche di formato quadrato, posate prevalentemente in diagonale, con fughe scure e stato conservativo complessivamente discreto ma non uniforme; nel servizio igienico la pavimentazione e i rivestimenti sono in ceramica, con fascia inferiore di colore rosato e rivestimento superiore chiaro. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con evidenti fenomeni di degrado in più ambienti, in particolare in corrispondenza delle pareti perimetrali, degli angoli superiori, delle zone prossime ai serramenti e dei ponti termici. Sono visibili estese formazioni di muffe e condensazioni superficiali, aloni, distacchi e rigonfiamenti localizzati della pittura e dell'intonaco, soprattutto nella camera da letto e nella zona cucina/soggiorno presso le finestre e il cassonetto dell'avvolgibile.

I serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili azzurri in pvc e cassonetti interni; gli infissi interni sono con apertura a battente in legno con doppio vetro.

L'impianto di riscaldamento appare autonomo, con caldaia murale a gas installata all'esterno in apposito vano sul balcone e terminali interni costituiti da radiatori in ghisa. Nel bagno è presente un termoarredo. È inoltre presente impianto di climatizzazione con unità interna split e corrispondente unità esterna collocata sul balcone. Tutti gli impianti dovranno essere verificati con rilievi specialistici, a cura e spese dell'aggiudicatario. Si raccomanda la visione dell'immobile con un proprio tecnico di fiducia prima della partecipazione all'asta al fine di rendersi pienamente edotti dello stato dei luoghi.

Il posto auto scoperto di pertinenza risulta inserito nell'area cortiliva esterna del condominio, accessibile dal corello comune, con pavimentazione in conglomerato cementizio in condizioni mediocri.

Nel complesso l'immobile si trova in sufficienti condizioni.

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di

Cod. Fiscale:

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Soffitto

tipologia: **laterocemento** condizioni: **sufficiente**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **avvolgibili** materiale: **pvc** protezioni: **nessuna** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **anta battente** materiale: **legno e vetro camera** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **laterizio** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabili**

Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **nessuna** rivestimento: **muratura** condizioni: **non rilevabili**

Pavim. Esterna materiale: **conglomerato cementizio** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **ceramica** condizioni: **sufficiente**

Portone di ingresso tipologia: **anta a battente** materiale: **legno** accessori: **nessuno** condizioni: **sufficiente**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficiente**

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo elementi radianti in ghisa
Stato impianto	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie lorda	56,00	1,00	56,00
Balcone	superficie lorda	6,70	0,25	1,68
Posto auto scoperto	superficie lorda	14,00	0,20	2,80
		76,70		60,48

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'aggiudicatario.

Si segnala che l'immobile viene venduto arredato con ogni onere a carico dell'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

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

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

8.2. Fonti di informazione:

Nella ricerca del valore di mercato si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie, in riferimento agli attuali valori di mercato ed alle considerazioni di mercato sopra descritte. Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare e siti internet di rilevanza nazionale i cui risultati sono riportati di seguito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHIESTO [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
1	Appartamento - Viale Lido di Pomposa - San Giuseppe di Comacchio (FE)	99.000,00	65	1.523,08	Immobiliare.it
2	Appartamento - Via Imperiali - San Giuseppe di Comacchio (FE)	155.000,00	149	1.040,27	Immobiliare.it

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
3	Appartamento - Viale Lido di Pomposa - San Giuseppe di Comacchio (FE)	109.000,00	90	1.211,11	Immobiliare.it
4	Appartamento - Viale Lido di Pomposa - San Giuseppe di Comacchio (FE)	95.000,00	67	1.417,91	Immobiliare.it
5	Appartamento - Viale Lido di Pomposa - San Giuseppe di Comacchio (FE)	145.000,00	135	1.074,07	Immobiliare.it

Tabella n.1: comparabili di mercato lotto 001

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzioni, attesi gli sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare, nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita del 22,3% circa, che lo scrivente ritiene in linea con l'andamento del mercato locale per questa tipologia di beni.

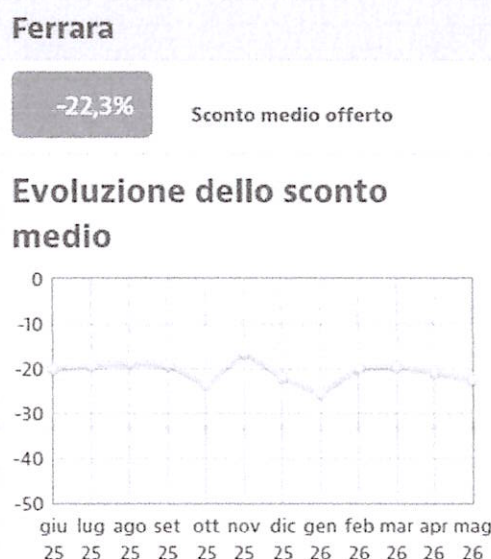


Immagine n.3 - sconto medio provincia di Ferrara da indagine Idealista (Fonte Idealista)

Si è proceduto all'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	1.000	1.450
Abitazioni di tipo economico	Normale	830	1.100
Box	Normale	430	620
Ville e villini	Normale	1.000	1.400

Tabella n.2: valori OMI – Comacchio E8/Suburbana/San Giuseppe

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate di seguito.

Per l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alle superfici commerciali calcolate, lo scrivente ha applicato, ai valori unitari di cui alle analisi di mercato riportate al capitolo precedente, i **coefficienti di merito** calcolati rapportando i comparabili alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione e considerando che la vendita sarà coatta mediante asta competitiva giudiziaria.

In particolare, sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito o ponderazione:

- ♦ **"sconto o maggiorazione sul prezzo"**: trattasi di coefficiente deprezzativo ricavato dalla tabella Idealista (Immagine n. 3) pari al 24% medio.
- ♦ **"vetustà"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto l'anno di costruzione o ristrutturazione dell'immobile;
- ♦ **"posizione/esposizione"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la posizione in cui è collocato l'immobile;
- ♦ **"tipologia edilizia/finiture"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la tipologia delle finiture e delle caratteristiche costruttive dell'immobile;
- ♦ **"commercibilità/superficie"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la consistenza della superficie dell'immobile.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITÀ' / SUPERFICIE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/MQ
1	Appartamento - Viale Lido di Pomposa - San Giuseppe di Comacchio (FE)	0,78	0,90	1,00	1,00	1,00	0,70	1.069,20
2	Appartamento - Via Imperiali - San Giuseppe di Comacchio (FE)	0,78	0,90	1,00	0,90	1,05	0,66	690,10
3	Appartamento - Viale Lido di Pomposa - San Giuseppe di Comacchio (FE)	0,78	0,90	1,00	1,02	1,02	0,73	884,55
4	Appartamento - Viale Lido di Pomposa - San Giuseppe di Comacchio (FE)	0,78	0,90	1,00	1,00	1,00	0,70	995,37
5	Appartamento - Viale Lido di Pomposa - San Giuseppe di Comacchio (FE)	0,78	0,95	1,00	0,90	1,05	0,70	752,12
Valore medio unitario €/mq								878,27

Tabella n.3 - calcolo valore medio da comparabili di mercato Lotto 001

Per valore medio di riferimento si è considerata la media dei valori medi sopra indicati e dei valori minimi OMI per gli appartamenti di tipo economico, ovvero $(€ 878,27 + € 965,00) / 2$, pari a €/mq 921,63.

8.3. Valutazione corpi:

A Appartamento con posto auto scoperto

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con posto auto scoperto	60,48	€ 921,63	€ 55.735,82
Valore corpo			€ 55.735,82

Valore Accessori	/
Valore complessivo intero	€ 55.735,82
Valore complessivo diritto e quota	€ 55.735,82

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con posto auto scoperto	60,48	€ 55.735,82	€ 55.735,82

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 8.360,37

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale (fatti salvi i migliori conteggi all'esito di una progettazione esecutiva degli interventi): € 7.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 40.375,44

Valore arrotondato: € 40.000,00

Data generazione:
16/06/2026

L'Esperto alla stima
Ingegnere Marco Rubin

**ALLEGATI ALLA PERIZIA**

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
3. Pratiche edilizie;
4. Visure ipotecarie;
5. Atti di provenienza;
6. Contratto di locazione e disdetta;
7. Limiti e assunzioni della stima.