Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [redacted]

contro : [redacted]

N° Gen. Rep. **33/ 2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09.09.2026 ore 11,45

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa. Maria Marta Cristoni**

Custodi Giudiziari:
Dr. Andrea Ranieri e
Avv. Riccardo Albieri

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico 01

Esperto alla stima:	**Geometra Luca Nagliati**
Codice fiscale:	NGLLCU64D17D548T
Partita IVA:	01018660389
Studio :	Via delle Vigne 3 - 44121 FERRARA
Telefono:	0532/200136
Email:	geom.lucanagliati@gmail.com
Pec:	luca.nagliati@geopec.it

Prospetto sintetico

Piena proprietà quota 1/1 , di abitazione con proservizio e corte comune , sita in Ferrara, frazione di Cocomaro di Focomorto , via della Ginestra [redacted] .
L'abitazione è composta da :
Piano terra : ingresso- vano scala , soggiorno con antistante tettoia , pranzo, cucina (altezza utile ml. 2,42) ;
P.1° : due camere matrimoniali, camera doppia , due bagni di cui uno con balcone ,due disimpegni e vano scala (altezza utile ml. 2,70-2,78) .
Il proservizio in corpo separato (già garage) attualmente è destinato a lavanderia .
I beni versano in normale/buono stato di manutenzione e conservazione.
Le due unità pignorate sono utilizzate dall'esecutata col suo nucleo famigliare.

Nel Catasto Fabbricati di Ferrara con intestazione in capo a [redacted] per la piena proprietà quota 1/1 :
foglio **200**
- particella **26 sub. 8** , ZC. 2^, piano T-1°, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6 , sup. catastale 157 mq. , rendita €. 542,28.
- particella **26 sub. 6** , ZC. 2^, piano T. , categoria C/6, classe 3, consistenza mq.17, sup. catastale 21 mq. , rendita €. 90,43.

Utilità comuni :
- mapp. 26 sub. 7 : BCNC - corte comune;
- mapp. 111: BCNC – corte comune;
- mapp. 112 : BCNC – corte comune;

Confini :
mapp. 26 sub. 7 per tre lati , mapp. 26 sub.3.

Conformità catastale : Lo stato dei luoghi dell'abitazione e del garage , non corrispondono alle schede catastali. L'intestazione è corretta.

Conformità edilizia : Lo stato dei luoghi dell'abitazione e garage non corrisponde a quanto autorizzato .

L'abitazione pignorata , è pervenuta a [redacted] per la quota 1/1 di piena proprietà, in forza di rogito del not. De Mauro Paternò Castello di Ferrara del 11.06.1999 rep. 63918/ 3208 , trascritto a Ferrara il 29.06.1999 ai nn.11438/6408.

Prezzo base d'asta "Stato libero" : **€. 104.000,00**

Beni in Ferrara **(FE)**
Frazione Cocomaro di Focomorto , Via della Ginestra[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 .

Lotto: 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione, con proservizio e corte comune in Cocomaro di Focomorto (FE) via della Ginestra [redacted]

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **piena proprietà** in capo a:
[redacted]
Residente in Ferrara via della Ginestra[redacted]
Stato civile coniugata in regime di comunione dei beni con [redacted] (Gli immobili pignorati tuttavia sono beni personali vedi rogito acquisto allegato)

Eventuali comproprietari:
Nessuno .

Identificata al Catasto Fabbricati di Ferrara (FE) :
intestazione :
Rasconi Elisabetta per la piena proprietà quota 1/1 :
foglio **200**
- particella **26 sub. 8** , ZC. 2^, piano T-1°, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6 , sup. catastale 157 mq. , rendita €. 542,28.
Precedente identificazione : mapp. 26 subb. 4-5 - variazione per fusione , diversa distribuzione spazi interni , ristrutturazione del 22.03.2000 pratica 19469 n. 823.1/2000)

- particella **26 sub. 6** , ZC. 2^, piano T. , categoria C/6, classe 3, consistenza mq.17, sup. catastale 21 mq. , rendita €. 90,43.
Precedente identificazione: mapp. 26 subb.3-4-5 , mapp.111,112 ,124,125 - variazione del 17.07.1995 n. 4955.1/1995.

Utilità comuni :
- mapp. 26 sub. 7 : BCNC - corte comune;
- mapp. 111: BCNC – corte comune;
- mapp. 112 : BCNC – corte comune;
La documentazione catastale delle parti comuni è ambigua e non aggiornata.
Confini :
mapp. 26 sub. 7 per tre lati , mapp. 26 sub.3.

Conformità catastale : Lo stato dei luoghi non corrisponde alle schede catastali per svariate modifiche ed in particolare :
Abitazione : al piano terra, in luogo della cantina e due ripostigli , risultano ricavati cucina, pranzo e soggiorno. Al piano primo, in luogo della cucina e soggiorno, risultano ricavati un bagno e una camera da letto. Il tutto non sanabile urbanisticamente e da ripristinare.
Garage: risulta esistente una lavanderia, con contigua tettoia.
L'intestazione è corretta.
Gli oneri e le spese presunte per la regolarizzazione catastale, a carico dell'aggiudicatario, vengono detratte dal valore dell'immobile pignorato, unitamente alle spese per regolarizzazione edilizia (vedi successivo capitolo 7.1 conformità edilizia)

Per quanto sopra NON SI dichiara la Conformità Catastale dellle due unità pignorate.

,

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale- agricola .
Area urbanistica: residenziale .
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Importanti centri limitrofi: Ferrara .
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali – agricole.
Attrazioni paesaggistiche: ///////
Attrazioni storiche: Ferrara –**Servizi offerti dalla zona:** ////////////////

3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione con proservizio risulta occupata dall'esecutata col suo nucleo famigliare.
All'Agenzia delle Entrate di Ferrara non risultano contratti di locazione in essere per i beni pignorati . (vedi allegati)

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:

Merita evidenza che le convenzioni edilizie contro la dante causa dell'esecutata , certa [redacted] ed a favore del comune di Ferrara trascritte all'Agenzia delle Entrate di Ferrara il 28.10.1983 ai nn. 13143/9114 e il 15.03.1985 ai nn. 3217/2310, con validità di anni 25 , sono scadute. (vedi allegate note di trascrizione).

Con scrittura privata autenticata nelle firme dal not. A. Magnani del 15.07.1994 rep. 18748 , trascritta a Ferrara il 04.08.1994 ai nn. 10537/6950 , [redacted] (dante causa dell'esecutata)e [redacted] si sono concesse la possibilità di costruire sulle loro proprietà, un garage ciascuna ad una distanza dal confine inferiore a quelle regolamentari. (vedi allegato)

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: al 21.05.2026 (vedi allegate note)

- Ipoteca volontaria a favore di [redacted] di €. 290.000,00 , capitale €.145.000,00 , sorta con rogito del not. P. Merlo di Rovigo del 17.04.2015 rep. 112602/27451 a garanzia di mutuo fondiario, **iscritta a Ferrara il 28.04.2015 ai nn. 6204/705** a carico dei mapp. 26 subb. 8 e 6 , del foglio 200 del catasto fabbricati di Ferrara.

4.2.2 Pignoramenti: al 21.05.2026 (vedi allegata nota trascrizione)

Pignoramento immobiliare a favore di [redacted] sorto con atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Ferrara in data 13.02.2026 al n.475 , **trascritto a Ferrara in data 09.03.2026 ai nn. 4101/3153,** a carico dei mapp. 26 subb. 8 e 6 , del foglio 200 del catasto fabbricati di Ferrara.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna .

4.3 Misure Penali . ////////

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.
Attestazione Prestazione Energetica. NON ESISTENTE .
Il costo presunto per l'Attestato di certificazione energetica (€. 400,00 circa) a carico dell'aggiudicatario viene già compreso nel valore di stima .
Indice di prestazione energetica: NO
Note Indice di prestazione energetica: NO
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori:
Le planimetrie catastali allegate sono da considerare solo di ausilio per rappresentare gli immobili nel loro contesto e non è stato conferito alcun incarico allo scrivente per un rilievo topografico e per la determinazione dei confini.

Non è stato effettuata nessuna verifica statico-strutturale degli edifici in quanto non prevista dall'incarico .
Ogni onere e obbligo per tali incombenti , sarà a totale carico degli aggiudicatari.
Gli immobili vengono venduti a corpo (non a misura) ,nello stato di fatto e diritto in cui si trovano , con servitù esistenti , come pervenuti e posseduti dall' esecutata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
[redacted] intestataria per la quota di 1/1 di piena proprietà,
attuale e precedente proprietaria dal 11.06.1999 in forza del rogito del not. De Mauro Paternò Castello del 11.06.1999 rep. 63918/3208 , trascritto a Ferrara il 29.06.1999 ai nn. 11438/6408 .
Nel rogito viene precisato che gli immobili risultano censiti al foglio 200 mapp. 26 subb. 4-5-6 (che corrispondono agli attuali mapp. 26 subb. 8 e sub. 6 pignorati) del catasto fabbricati di Ferrara.
Viene precisato altresì che i beni vengono compravenduti con la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 ed in particolare :
- corte mapp. 26 sub. 7, comune ai mapp. 26 sub.3, subb.4-5 (ora sub.8) e sub.6.
- corte mapp.111, comune ai mapp. 26 subb. 3, subb.4-5 (ora sub. 8) , sub.6 e mapp. 52 subb.1-2 ;
- corte mapp.112, comune ai mapp. 26 subb. 3, (subb. 4-5 ora sub.8), sub.6 e mapp. 52 subb.1-2 .

Si segnala che nel rogito viene precisato che [redacted] è coniugata in regime di comunione dei beni con [redacted] e che gli immobili sono beni personali.
Nell'atto viene inoltre indicata, a carico dei beni immobili , la trascrizione di due atti unilaterali d'obbligo edilizio a favore del Comune di Ferrara.
Entrambe le convenzioni d'obbligo risultano stipulate dal not. A. Magnani del 18.10.1983 rep. 3564 trascritto a Ferrara il 28.10.1983 part. 9114 e atto unilaterale modificativo ,del 27.02.1985 rep.5222 , trascritto a Ferrara il 15.03.1985 part. 2310 .
Detti atti d'obbligo sopra citati anche al cap. 4.1.3 sono scaduti)
La venditrice era certa [redacted]
(vedi rogito acquisto allegato che fa parte integrante della presente relazione)

7. PRATICHE EDILIZIE :

Pratica edilizia
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso edilizio a sanatoria
Per lavori: modifica e ampliamento di fabbricato di civile abitazione
Prot. 13848/7194 rilasciato il 06.07.1956
Abitabilità rilasciata a [redacted] , il 05.11.1959 prot.30291/4816.

Pratica edilizia
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso edilizio
Per lavori: sopralzo parziale di fabbricato di civile abitazione
Prot. 1088/352 rilasciato il 24.04.1974
Abitabilità rilasciata a [redacted] , il 10.01.1975 prot.20298/6409.

Pratica edilizia
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso edilizio a sanatoria
Per lavori: sopraelevazione edificio
Prot. 19390/80 – 25969/82 e 9314/80 -13215/82 rilasciato il 09.05.1984.

Pratica edilizia
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso edilizio a sanatoria variante
Per lavori: sopraelevazione edificio
Prot. 18012/7274 rilasciato il 16.04.1985 .
Abitabilità rilasciata a [redacted] , il 24.08.1985 prot.14356/2134.

Pratica edilizia
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: costruzione di garage nella corte.
Prot. 17233/ 6882 rilasciata il 02.12.1994

Pratica edilizia
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato bifamiliare
Prot. 20609/2640 rilasciata il 22.10.1999.

Pratica edilizia
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: DIA
Per lavori: Ristrutturazione fabbricato bifamiliare – variante alla CE 20609/2640/1999
Prot. 2261/239 del 21.01.2000.
Certificato di conformità edilizia con lettera di attestazione del Comune del 13.07.2000 (richiesta prot. 12769/1588/2000)

7.1 *Conformità edilizia*

Abitazione, garage e corte comune in Cocomaro di Focomorto via della Ginestra [redacted] .

Irregolarità accertate:
Una porzione dell'originario edificio risulta edificato ante 1942 emanazione della prima legge urbanistica n. 1150/1942.
Dall'analisi e confronto, fra lo stato dei luoghi e i permessi edilizi reperiti e sopra menzionati sono emerse diverse modifiche quali :
Abitazione :
P.T: Diverso utilizzo dei locali autorizzati a cantina/ripostigli attualmente destinati a cucina , pranzo e soggiorno, con altezza ml. 2,45 in difformità con altezze minime previste delle norme igienico sanitarie;
P.1: Diverso utilizzo della cucina e soggiorno autorizzati , attualmente destinati a bagno e camera da letto matrimoniale;
Lievi modifiche dimensionali e forometria da considerare tolleranze costruttive in parte;
Garage :
modifica di prospetto con restringimento della porta di accesso e utilizzo del corpo di fabbrica a lavanderia anziché garage come autorizzato . Assenza di agibilità.
Realizzazione di tettoia abusiva , contigua alla lavanderia e presenza di box metallico nel cortile .

Regolarizzabili mediante:
Parte delle modifiche accertate possono essere regolarizzate con pratica di sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e successive e/o ai sensi della LR. 23/2004 e successive , se ed in

quanto possibile .
Parte di esse necessitano del ripristino dei luoghi, allo stato autorizzato (cucina , soggiorno pranzo al P.T. e letto e bagno al P.1°, nonché tettoia contigua alla lavanderia da rimuovere ecc.) atteso che sono modifiche , non sanabili urbanisticamente.
Parte delle modifiche accertate rientrano nell'ambito delle tolleranze costruttive (art. 19 bis LR. 23/2004 e art. 34 bis-ter DPR 380/01 con necessità di regolarizzazione sismica.

Il costo presunto per regolarizzare la posizione urbanistica- sismica e ripristini/ rimozioni compreso regolarizzazione catastale , si stima in €. 12.000,00 circa (a carico dell'aggiudicatario ; importo che sarà detratto dal valore di stima.
Il tutto salvo diversa interpretazione e quantificazione degli uffici preposti.

N.B. Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari , qualsiasi pratica di sanatoria edilizia ai sensi delle LR.23/2004 e DPR 380/01 , rimesse in pristino e/o rimozioni , convenzioni per rispetto diritti di terzi , aggiornamento catastale, certificazioni varie , pratica regolarizzazione sismica , nulla escluso .

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 *Conformità urbanistica:* /////////

Descrizione: **Abitazione, proservizio e corte comune in Cocomaro di Focomorto via della Ginestra** [redacted] di cui al punto **A**

Trattasi di abitazione con proservizio e corte comune , sita nella frazione di Cocomaro di Focomorto in via della Ginestra [redacted], a circa 6 chilometri dalle mura est di Ferrara.
E' accessibile dalla via pubblica attraverso uno stradello di penetrazione interno, di proprietà di terzi , gravato da servitù di passaggio da tempo immemorabile.
L'abitazione pignorata , è compresa in un vecchio fabbricato di complessivi n. 2 alloggi costruito in parte ante 1942 , in parte nel 1956 e completamente ristrutturato negli anni 1980 e 1999-2000 . (conformità edilizia e agibilità attestata nel 2000) .
Il proservizio destinato attualmente a lavanderia, rappresenta il garage pignorato modificato in data recente con il restringimento della porta di accesso.

L'edificio principale con l'abitazione in esame , si articola su due livelli (terra e primo), mentre il proservizio in corpo separato (lavanderia autorizzata a garage), è ad un sol piano.
Entrambi gli edifici hanno strutture portanti verticali in muratura di mattoni , solai in laterocemento, tetto a due falde con manto in coppi .
Le facciate sono solo intonacate nell'abitazione e anche tinteggiate nella lavanderia .
Grondaie , scossaline e pluviali sono metallici.

<u>L'abitazione pignorata (</u>mapp. 26 sub. 8), è composta da :
Piano terra : ingresso- vano scala , soggiorno con antistante tettoia , pranzo, cucina (altezza utile ml. 2,42) ;
P.1° : due camere matrimoniali, camera doppia , due bagni di cui uno con balcone , disimpegni e vano scala (altezza utile ml. 2,70-2,78) .
Come già segnalato nel capitolo 7.1 (conformità edilizia) , devono essere ripristinate le destinazioni dei vani come da progetto approvato .
Il tutto considerando le norme igienico sanitarie che non consentono l'utilizzo dei locali (cucina , pranzo e soggiorno con altezza utile di ml. 2,42 , inferiore a ml. 2,70), quali vani abitabili al piano terra, ma solo locali accessori (quali ripostigli, cantina ecc.)

Le rifiniture esistenti sono di normale/buona qualità ed eseguite per la maggior parte in data recente (1999/2000) ed in particolare:
pavimenti in piastrelle di ceramica in normale/buono stato , pareti intonacate e tinteggiate in nornale/buono stato, serramenti di finestre e porte finestre in legno, con vetro camera in normale stato , alcuni con doppio serramento in alluminio anodizzato in mediocre stato , altri con scuretti esterni in legno verniciato in normale stato , porte interne in legno in normale stato , portoncino accesso ad anta in legno con barra antintrusione in normale stato e antistante serramento di alluminio anodizzato , scala in c.a con gradini in cemento granigliato e ringhiera in legno, in normale stato .
Il bagno al piano primo zona nord , è dotato di porta finestra che immette sul balcone ed ha pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.
E' munito di lavandino , vaso wc, bidet , vasca idromassaggio e termo arredo . Il tutto in ordinario stato di conservazione e manutenzione.
Esso è stato costruito senza autorizzazione in luogo della cucina.
Il balcone ha ringhiera metallica e pavimentazione in gres.
Il bagno al piano primo zona sud , è finestrato , ha pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica ed è munito di lavandino , vaso wc, bidet , doccia e termo arredo .
Il tutto in ordinario stato di conservazione e manutenzione.
La tettoia al piano terra ha struttura in muratura e travi/ assito di legno con pavimentazione in ceramica di recente realizzazione ed in buono stato.(altezza utile ml. 2,97 e ml. 2,23 circa)

Gli impianti tecnologici consistono di :
Impianto di riscaldamento autonomo , dotato di radiatori in alluminio . La caldaia murale, a camera chiusa , risulta ubicata nella cucina (ex ripostiglio) al piano terra.
Impianto elettrico sotto traccia .
Esiste impianto di condizionamento con due macchine esterne ancorate alla muratura perimetrale dell'abitazione e due split interni al piano primo.
Altra macchina esterna, è in comune con l'alloggio contiguo di terzi (mapp. 26 sub.3) ed è collegata anche ad un terzo split nella camera da letto nord.
Esiste impianto a gas . L' impianto fognario è privato (non comunale) .
Tutti gli impianti , devono essere eventualmente adeguati alle norme vigenti .

La lavanderia in corpo separato sul retro (già garage mapp. 26 sub. 6 pignorato) è rifinita con pavimenti in ceramica , intonaco e tinta alle pareti, finestra in alluminio anodizzato , portoncino d'ingresso pedonale in metallo. L'originario portone di accesso del garage risulta modificato recentemente in porta pedonale, a seguito di furto come dichiarato dall'esecutata.
L'altezza utile varia da ml. 2,13 a ml. 2,38 circa.
Il tutto in normale stato di manutenzione e conservazione.

La corte comune (mapp.26 sub. 7) è costituita da un'area a forma articolata accessibile da n. 2 cancelli carrai in acciaio zincato (ad est e ovest della casa) ed è in comune con l'alloggio contiguo di terzi mapp. 26 sub. 3.
E' recintata con rete metallica ed elementi prefabbricati oltre che da muretto. E' pavimentata in parte in mattonelle di cemento autobloccante e parte sistemata a verde con arbusti ornamentali. I marciapiedi sono in palladiana di porfido .
Contigua alla lavanderia, risulta realizzata sulla corte comune, un tettoia (abusiva di mq. 14,00 circa) in legno e materiali di recupero , che è da rimuovere.
Sul lato sud della corte comune mapp. 26 sub. 7 e nelle vicinanze del Po di Volano , esiste vecchio box metallico da rimuovere.
Le altre due corti comuni mapp.111 e 112 sono poste a nord dell'abitazione e rappresentano porzioni di aree ghiaiate , contigue alla citata area comune (mapp. 26 sub. 7) e costituiscono la parte terminale dello stradello di penetrazione, che consente accesso e recesso alla via Ginestra.
La superficie lorda dell'abitazione è di complessivi circa mq. 148,00. La tettoia e balcone misurano totali mq. 27,00 e la lavanderia mq.19,00 circa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T. mapp. 26 sub. 8	superf. esterna lorda	58	1	58
Abitazione P.1°. mapp. 26 sub. 8	superf. esterna lorda	90	1	90
Tettoia e Balcone	Superficie	27	1	27
Lavanderia (ex garage mapp 26 sub. 6)	Superficie esterna lorda	19	1	19

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione viene effettuata con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato per beni similari ubicati nella frazione di Cocomaro di Focomorto con applicazione di idonei coefficienti correttivi.
Viene tenuto conto anche delle quotazioni OMI .
I valori unitari assunti , tengono in considerazione l'ubicazione in piccolo borgo di case in prossimità della citata frazione , della vetustà , della recente ristrutturazione , delle rifiniture e del normale/buono stato di manutenzione e conservazione.
Viene considerato che si tratta di abitazione in edificio di sole due unità residenziali con relative aree comuni .
La stima del piano terra con altezza utile di ml. 2,42 viene eseguita considerando locali accessori come autorizzato dal comune (e non i vani abitabili esistenti cucina, pranzo , soggiorno) , che necessitano di altezza minima di ml. 2,70 prevista dalla normativa igienico sanitaria.
Il valore delle aree comuni viene ricompreso nel valore per mq. dell'abitazione e lavanderia (già garage).

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari , OMI .

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione con proservizio e corte comune in Ferrara frazione di Cocomaro di Focomorto via della Ginestra[redacted]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione P.T. mapp. 26 sub. 8	58	€. 600,00	€. 34.800,00
Abitazione P.1° Mapp. 26 sub. 8	90	€. 1.000,00	€. 90.000,00

Lavanderia (ex garage) Mapp. 26 sub. 6	19	€. 300,00	€. 5.700,00
Tettoia /Balcone	27	€. 250,00	€. 6.750.00

Valore Corpo	in cifra tonda	€. 137.000,00
Valore complessivo intero		€. 137.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€. 137.000,00

Riassunto:

ID	*Immobile*	*Superficie equivalente*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione P.T.-1°, lavanderia e corte comune		€. 137.000,00	€. 137.000,00

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 disposizioni del G.E. (min.15%) €. 20.550,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: (già considerato nella stima) €. /////////

Spese tecniche regolarizzazione urbanistica e/o ripristini e regolarizzazione catastale : €. 12.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto unico 1 :

Piena proprietà quota 1/1 di abitazione con proservizio e corte comune , sita in Ferrara frazione di Cocomaro di Focomorto via della Ginestra [redacted] , a corpo, nello stato di fatto in cui si trova , al netto delle decurtazioni, con spese a carico dell'aggiudicatario per sanatoria edilizia- sismica , rimozioni-ripristini, aggiornamento catastale ,certificazioni edilizie varie , nulla escluso, in cifra tonda

" **Stato "libero "** in cifra tonda **€. 104.000,00**

Ferrara 18.06.2026

L'Esperto alla stima
Geometra Luca Nagliati

Allegati :

n. 20 fotografie
n. 2 planimetrie catastali con stato attuale e modifiche
n. 3 mappe topografiche- satellitari
n. 1 mappa catastale
n. 5 visure catastali fabbricati e terreni
n. 1 elaborato planimetrico
n. 1 elenco subalterni
Rogito not. De Mauro Paternò Castello del 11.06.1999
Nota trascrizione del 29.06.1999
Pec del 13.04.2026 dell' [redacted] con allegati- inesistenza locazioni
n. 1 Certificato di residenza di [redacted] del 02.04.2026
Stralci di pratiche edilizie e abitabilità.
Ispezioni [redacted])