



Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **194/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-04-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Vincenzo CANTELLI**



Custode Giudiziario: **Dott. Simone MARCHESINI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Magazzino
Lotto 002 - Negozi e Civile abitazione



Esperto alla stima: Geometra Roberta Merli
Codice fiscale: MRLRRT73R64C980C
Partita IVA: 01308760386
Telefono: +39 349 5387323
Email: geomerliroberta@gmail.com
Pec: roberta.merli@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Lotto: 001****Beni:** Piazza Giacomo Matteotti n. [REDACTED] Comune di Codigoro (FE) - 44021**Categoria:** Magazzino - locali di deposito [C2] con annessa piccola corte

[REDACTED] nat. [REDACTED] per il diritto di Proprietà per 1/1,

Foglio 84, particella 1110, subalterno 7, indirizzo VIA GIACOMO MATTEOTTI [REDACTED], piano T, comune Codigoro, categoria F/1, consistenza mq.4**Foglio 84, particella 1110, subalterno 2**, scheda catastale Prot.n.280 del 01/01/1962, indirizzo VIA GIACOMO MATTEOTTI n. [REDACTED] piano T-1, comune Codigoro, categoria C/2, classe U, consistenza mq.69, superficie mq.116, rendita € 171,05**Lotto: 002****Beni:** Piazza Giacomo Matteotti n. [REDACTED] Comune di Codigoro (FE) - 44021**Categoria:** Negozi [C1] e Abitazione di tipo Civile [A2] con annessa corte

[REDACTED] nat. [REDACTED] per il diritto di Proprietà per 1/1,

Foglio 84, particella 1256, subalterno 6, scheda catastale data di presentazione 25/11/2021, prot. n. FE0060619, indirizzo VIA GIACOMO MATTEOTTI n. [REDACTED], piano T, comune Codigoro, categoria C/1, classe 7, consistenza mq.34, superficie mq.43, rendita € 723,45**Foglio 84, particella 1256, subalterno 9**, scheda catastale data di presentazione 25/11/2021, prot. n. FE0060617, indirizzo VIA GIACOMO MATTEOTTI n. [REDACTED], piano T, comune Codigoro, categoria C/1, classe 7, consistenza mq.41, superficie mq.49, rendita € 872,40**Foglio 84, particella 1256, subalterno 10**, scheda catastale data di presentazione 25/11/2021, prot. n. FE0060617, indirizzo VIA GIACOMO MATTEOTTI n. [REDACTED], piano T-1, comune Codigoro, categoria A/2, classe 1^a, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 133 escluse aree scoperte mq.122, rendita € 581,01**2. Stato di possesso****Beni:** Piazza Giacomo Matteotti n. [REDACTED] Comune di Codigoro (FE) - 44021**Lotti:** 001 - 002**Possesso:** Liberi**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Beni:** Piazza Giacomo Matteotti n. [REDACTED] Comune di Codigoro (FE) - 44021**Lotti:** 001-002**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

4. Creditori Iscritti

Beni: Piazza Giacomo Matteotti n. [REDACTED] Comune di Codigoro (FE) – 44021

Lotti: 001-002
[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Piazza Giacomo Matteotti n. [REDACTED] Comune di Codigoro (FE) – 44021

Lotti: 001-002

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Giacomo Matteotti n. [REDACTED] Comune di Codigoro (FE) – 44021

Lotti: 001-002

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Piazza Giacomo Matteotti n. [REDACTED] Comune di Codigoro (FE) – 44021

Lotti: 001-002

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Beni: Piazza Giacomo Matteotti n. [REDACTED] Comune di Codigoro (FE) – 44021

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 17.000,00

Beni: Piazza Giacomo Matteotti n. [REDACTED] Comune di Codigoro (FE) – 44021

Lotto: 002

Valore complessivo intero: € 42.500,00

Beni in Comune di Codigoro (FE)
PIAZZA GIACOMO MATTEOTTI n. [REDACTED]

Lotto: 001 – MAGAZZINO VIA GIACOMO MATTEOTTI n. [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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzino [C2] con piccolo cortile [F1] sito a Codigoro (FE) VIA GIACOMO MATTEOTTI n. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Diritto di Proprietà per 1/1 – acquisto avvenuto in regime di stato libero

nata a [REDACTED]

Identificato al Catasto Fabbricati

Comune di CODIGORO (C814) (FE)

Intestazione: [REDACTED], nata a [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di Proprietà per 1/1,

Foglio 84, particella 1110, subalterno 7, indirizzo VIA GIACOMO MATTEOTTI n. [REDACTED], piano T,
Comune di Codigoro, categoria F/1 di mq.4

Derivante da: Pratica per INTESAZIONE DI BCNC n.FE0021581 del 07/03/2023 n. 21581/2023

Foglio 84, particella 1110, subalterno 2, scheda catastale Prot.n.280 del 01/01/1962, indirizzo
VIA GIACOMO MATTEOTTI n. [REDACTED], piano T-1, Comune di Codigoro, categoria C/2, classe U, con-
sistenza mq.69, superficie mq.116, rendita € 171,05

Derivante da: prot. n. 280 data di presentazione PLN 01/01/1962

Confini: la Piazza Matteotti lato sud, ragioni del Mapp.1110 sub.4-8 lato ovest, ragioni di altre
u.i. Mapp.1256 lati nord-est, ovvero.

*Compete al suddescritto immobile una quota proporzionale di comproprietà sugli enti co muni
del fabbricato ai sensi del C.C..*

*L'immobile si intende aggiudicato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con
ogni sua azione, ragione, pertinenza, adiacenza, fissi, in fissi, seminfissi, servitù atti ve e passi-
ve, se e come legalmente esistenti, così come pervenuto alla debitrice in forza degli atti a firma
del Notaio BOLOGNESI CLAUDIO di Codigoro (successivo punto 6).*

Conformità catastale:

Il confronto dello stato attuale dei luoghi con quanto dichiarato agli atti dell'A.d.T. non rileva
irregolarità sostanziali. La rappresentazione grafica della scheda planimetrica agli atti
dell'Agenzia del Territorio di Ferrara, appare conforme allo stato di fatto rilevato durante il so-
pralluogo effettuato in data 20/01/2026, fatta eccezione per la rappresentazione dell'ingresso
al piano terra (ex BCNC) che risulta stralciato con Pratica n. FE0021581 dello 07/03/2023 (n.
21581/2023) e che attualmente costituisce un'altra u.i.u. di ragioni diverse, estranea alla pre-
sente procedura.

Potrà essere presentata una variazione per esatta rappresentazione grafica con l'accorpamento del cortile (ex BCNC ora di pertinenza esclusiva) con procedura Docfa. Per quanto sopra NON si può dichiarare la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è costituito da un magazzino con affaccio diretto sulla Piazza Matteotti, in posizione centrale, con ampia visibilità. La posizione è infatti molto apprezzabile in quanto inserita nel pieno centro di Codigoro, località comoda e strategica alle principali vie di comunicazione della zona.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: sono disponibili negozi al dettaglio, farmacia, servizi bancari, ufficio postale, stazione carabinieri, servizi educativi e scolastici, ecc.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comacchio a km 19 circa.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi vallive, litorale costiero, area del Delta del Po.

Attrazioni storiche: Abbazia di Pomposa, centro storico di Comacchio.

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico TPER, stazione ferroviaria

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Si precisa che in base alle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, a nome dell'esecutata, non risultano registrate locazioni riguardanti l'immobile in esame.

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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE attiva favore di [REDACTED] con [REDACTED] contro [REDACTED] sopra generalizzata, derivante da Sentenza di condanna della Corte di Appello di Bologna del 18/07/2017 rep. 2993

ISCRITTA A FERRARA IN DATA 24/07/2025 n. Gen.14698 e Part.2408

per Euro 132.877,30 di cui Euro 121.821,92 di capitale, Gravante sull'immobile distinto al CF di Codigoro Fg. 84, Particella 1110 sub 2, Particella 1110 sub 7, Particella 1256 sub 6, Particella 1256 sub 9 e Particella 1256 sub 10.

4.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTO Immobiliare a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] sopra generalizzata, derivante da ATTO ESECUTIVO rep.3777 del 20/10/2025 del TRIBUNALE DI FERRARA,

Trascritto a Ferrara in data 25/11/2025 ai nn. Gen.23166 Part.17425

gravante sulla piena proprietà dei beni immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Codigoro Foglio 84 Particella 1110 sub 2, Particella 1110 sub 7, Particella 1256 sub 6, Particella 1256 sub 9 e Particella 1256 sub 10.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si conferma quanto già indicato nella certificazione notarile presente agli atti.
Dalle consultazioni effettuate presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara non sono state reperite ulteriori note a tutto il 27/02/2026.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**L'immobile non è soggetto a nessuna gestione condominiale.****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente****Indice di prestazione energetica: Non specificato****Note Indice di prestazione energetica: Non specificato****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No**

Avvertenze ulteriori: non è stato condotto nessun rilievo topografico del lotto finalizzato ad accertare i confini (non contemplato nell'incarico), né effettuate indagini ambientali, incluso il sottosuolo. Eventuali oneri e/o obblighi derivanti sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: all'attuale proprietaria [REDACTED] sopra generalizzata, l'immobile è pervenuto in forza di

Atto di VENDITA del Notaio Bolognesi Claudio del 9 giugno 2022 repertorio n.4390/3074, registrato a Comacchio in data 20/06/2022 al n. 1299 Serie 1T e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 20 giugno 2022 al numero di registro generale 12009 e numero di registro particolare 8939

per acquisto fattone dai signori:

[REDACTED] nato [REDACTED] .F. [REDACTED] per i diritti pari a 2/8 di usufrutto in regime di separazione dei beni

[REDACTED] per i diritti pari a 2/8 di usufrutto,

[REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni,

[REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni,

[REDACTED] nato [REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni,

[REDACTED] nato [REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni.

al [REDACTED] per l'usufrutto generale vitalizio in ragione di 2/8 (due ottavi):

[REDACTED] per l'usufrutto generale vitalizio in ragione di 2/8 (due ottavi)

- quanto alla nuda proprietà in ragione di 2/8 (due ottavi), in forza di successione testata in morte del padre Signor [REDACTED], nato a [REDACTED] deceduto a [REDACTED] il 25 gennaio 1997, giusta denuncia n. 340 - vol. 201, registrata a Comacchio in data 24/10/1997,

trascritta a Fer rara in data 09/05/1998 al Part. 4226, giusta testa men to pubblico ricevuto dal Notaio Pietro Carpanelli in data 17/02/1994 n. 195 del Repertorio Atti Ultima Volontà, reso ostensibile con atto a rogito del medesimo Notaio Pietro Carpanelli in data 11/09/1997

Rep.47010/12590, regi strato a Comacchio in data 01/10/1997 al n. 846, trascritto a Ferrara in data 07/11/1997 al Part. 10549 e giusta accettazione tacita di eredità con atto a rogito Notaio Alessandro Panzera in data 20/12/2014 Rep.729/385, trascritta a Ferrara in data 16/01/2015 al Part. 480;

- quanto alla piena proprietà in ragione di 2/8 (due ottavi), per consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte della madre Signora [REDACTED] deceduta a [REDACTED] 12/01/2014, precisandosi che, con atto a rogito Notaio Alessandro Panzera in data 20/12/2014 Rep. 731/386, registrato a Bologna 1 in data 15/01/2015 al n. 707, trascritto a Ferrara in data 16/01/2015 al Part.483, il [REDACTED] ha donato ai figli Signori [REDACTED] e [REDACTED] la nuda proprietà in ragione di 2/8 (due ottavi), riservando l'usufrutto generale vitalizio a sè, e dopo di sè, al coniuge [REDACTED] riserva quest'ultima trascritta a Ferrara in data 16/01/2015 al Part. 485;

Alla signora [REDACTED] per l'usufrutto generale vitalizio in ragione di 2/8 (due ottavi):

- quanto alla nuda proprietà in ragione di 2/8 (due ottavi), in forza di successione testata in morte del padre Signo [REDACTED]

- quanto alla piena proprietà in ragione di 2/8 (due ottavi), per consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte della madre Signora [REDACTED], sopra citato, precisandosi che, con atto a rogito Notaio Alessandro Panzera in data 20/12/2014 Rep. 731/386, sopra citato, trascritto a Ferrara in data 16/01/2015 al Part. 484, la Signora [REDACTED] ha donato ai figli Signori [REDACTED] la nuda proprietà in ragione di 2/8 (due ottavi), riservando a sè l'usufrutto generale vitalizio;

Ai sigg. [REDACTED], per la piena proprietà in ragione di 1/8 (un ottavo) ciascuno, in forza di donazione della nuda proprietà con atto a rogito Notaio Pietro Carpanelli in data 29/07/2006 Rep. 61085/16956, registrato a Comacchio in data 07/08/2006 al n. 2344, trascritto a Ferrara in data 08/08/2006 al Part. 13552 e per consolidamento del l'usufrutto al la nuda proprietà in morte della [REDACTED], sopra citata;

Ai Sigg. [REDACTED] per la nuda proprietà in ragione di 1/8 (un ottavo) ciascuno, in forza di donazione con atto a rogito Notaio Alessandro Panzera in data 20/12/2014 Rep. 731/386, sopracitato, trascritto a Ferrara in data 16/01/2015 al Part. 483;

Ai Sigg. [REDACTED] per la nuda proprietà in ragione di 1/8 (un ottavo) ciascuno, in forza di donazione con atto a rogito Notaio Alessandro Panzera in data 20/12/2014 Rep.731/386, sopracitato, trascritto a Ferrara in data 16/01/2015 al Part.484.

Atto di PERMUTA del Notaio Bolognesi Claudio del 20 giugno 2023 repertorio n. 4960/3489, registrato a Comacchio il 26/06/2023 al n.1175 Serie 1T e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 26 giugno 2023 al numero di registro generale 11938 e numero di registro particolare 9007 per stipula convenuta con i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] di quali l'u.i. distinta al Fg.84 Mappale 1110 sub 7 (ex Particella 1110 sub.6 BCNC) era pervenuta in forza di acquisto con atto a rogito Notaio Mario Coccioli in data 28/07/2000 Rep.69382/4514, registrato a Comacchio in data 10/08/2000 al n.1069, trascritto a Ferrara in data 02/08/2000 al Part. 9236.

7. PRATICHE EDILIZIE

Magazzino [C2]

Opere di costruzione anteriori all'01/09/1967

D.I.A. n. 90/2001 in data 25/06/2001 Prot.n. 13645 per realizzazione di opere interne

7.1 Conformità edilizia:

Magazzino [C2]

Non risultano irregolarità e pertanto si dichiara la conformità edilizia.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto A



Porzione di fabbricato in cattivo stato di manutenzione, completamente da ristrutturare, costituita da un locale ad uso deposito, al piano terra, con sovrastante sottotetto al piano primo non accessibile (per il quale non è stato possibile praticare ispezione e rilievo).

Il magazzino ha accesso diretto dalla Piazza Matteotti attraverso un portone carrabile ed un ingresso pedonale; risulta inoltre dotato di un piccolo cortiletto interno di mq.4 catastali, ora in categoria F/1.

Quota e tipologia del diritto

Diritto di Proprietà per 1/1 – acquisto avvenuto in regime di stato libero

[Redacted]
na [Redacted]

Superficie complessiva lorda di circa mq **77,00** oltre sovrastante sottotetto al P.1° non accessibile

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **copertura piana** materiale: **c.a. e laterizio** condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso

tipologia: **saracinesca** materiale: **metallo** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne

materiale: **muratura di laterizio** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna

materiale: cemento condizioni: **da ristrutturare**

Plafoni

materiale: **intonaco tinteggiato** condizioni: **da ristrutturare****Impianti non presenti****Note generali impianti:**

Si precisa che non risultano presenti impianti.

Tutti i costi relativi a verifiche adeguamenti e/o rifacimento con relative dichiarazioni di conformità impiantistiche restano a totale carico dell'aggiudicatario.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata misurata computando al 100% le murature portanti perimetrali di proprietà, al 50% quelle confinanti ed al 100% le pareti interne, così come previsto dal D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750. La valutazione finale si intende effettuata a corpo ed è comprensiva dell'incidenza della piccola corte esclusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	sup reale lorda	77,00	1,00	77,00
sottotetto	sup reale lorda	16,00	0.50	8,00
		93,00		85,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: Anno 2025 - Semestre 1°

Zona: CODIGORO

Tipo di destinazione: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 275

Valore di mercato max (€/mq): 420

Accessori

A

1. Cortile (F1)

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 4 mq catastali

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

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene sopra descritto, è stato adottato il metodo di stima sintetico-comparativa basato su elementi di raffronto con immobili aventi simili caratteristiche.

I valori immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati dedotti attingendo da fonti indirette, quali il sito internet dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI e consultazione Valori

Immobiliari Dichiarati), le quotazioni del "Il Sole 24 ore" e Borsino Immobiliare che possono fornire un quadro di massima delle compravendite a livello territoriale nazionale e localizzato, nonché da fonti dirette attraverso la consultazione delle pubblicazioni di agenzie immobiliari locali, operatori del settore e per conoscenza personale.

Il valore adottato tiene conto della potenziale appetibilità dell'immobile in ragione della posizione centrale in cui si trova ma, per contro, considera un deprezzamento iniziale dovuto al deterioramento funzionale ormai avanzato e obsoleto.

Considerato l'andamento del mercato immobiliare in ragione della destinazione d'uso e tenuto conto del pessimo stato di conservazione in cui versa attualmente l'immobile (privo di impianti), si ritiene prudentiale e giustamente compensativo attribuire un valore a corpo pari a € 20.000,00.

Il compendio si intende aggiudicato comprensivo di tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive, se e qualora esistenti in diritto, anche se non specificate nella presente perizia, ossia trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del Registro di Ferrara, Uffici del Comune di Codigoro, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare locali. Altre fonti di informazione: conoscenza personale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso piccolo cortile

Stima sintetica

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore a corpo
magazzino	116,00	€ 20.000,00
Valore Finale a corpo		€ 20.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore a corpo	Valore diritto e quota
A	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso cortile	116,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.000,00

Allegati:

- 1. Estratto di mappa;
- 2. Visure catastali CF;
- 3. Planimetria catastale;
- 4. Elaborato Planimetrico con elenco subalterni;
- 5. Elenco formalità ipotecarie e relative note;
- 6. Copia atto Notaio Bolognesi del 09/06/2022 e del 20/06/23;
- 7. Fotografie n.4.

Data generazione, 06-03-2026

L'Esperto alla stima
Geometra Roberta Merli

Pag. 10
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Lotto: 002 – NEGOZI E CIVILE ABITAZIONE VIA GIACOMO MATTEOTTI n. [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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Negozio [C1] sito in VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 25-26

Quota e tipologia del diritto

Diritto di Proprietà per 1/1 – acquisto avvenuto in regime di stato libero

na [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati

Comune di CODIGORO (C814) (FE)

Intestazione [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di Proprietà per 1/1

Foglio 84, particella 1256, subalterno 6, scheda catastale prot. n. FE0060619 data di presentazione 25/11/2021, indirizzo VIA GIACOMO MATTEOTTI n. [REDACTED] 6, piano T, Comune di Codigoro, categoria C/1, classe 7, consistenza mq.34, superficie totale mq.43, rendita € 723,45

Derivante da: VARIAZIONE Pratica n. FE0060619 del 25/11/2021

Confini: la Piazza Matteotti lato sud, ragioni del Mapp.3618 lato est, ragioni di altre u.i. Mapp.1256 lati nord-ovest, ovvero.

Identificativo corpo: B

Negozio [C1] sito in VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 22-23

Quota e tipologia del diritto

Diritto di Proprietà per 1/1 – acquisto avvenuto in regime di stato libero

na [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati

Comune di CODIGORO (C814) (FE)

Intestazione [REDACTED]

[REDACTED] il diritto di Proprietà per 1/1

Foglio 84, particella 1256, subalterno 9, scheda catastale data di presentazione 25/11/2021, prot. n. FE0060617, indirizzo VIA GIACOMO MATTEOTTI n. [REDACTED], piano T, Comune di Codigoro, categoria C/1, classe 7, consistenza mq.41, superficie Totale mq.49, rendita € 872,40

Derivante da: VARIAZIONE Pratica n. FE0060617 del 25/11/2021

Confini: la Piazza Matteotti lato sud, ragioni di altre u.i. Mapp.1256 lati est.nord, ragioni del Mapp.1110 lato ovest, ovvero.

Identificativo corpo: C

Abitazioni di tipo civile [A2] sita in VIA GIACOMO MATTEOTTI n. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Diritto di Proprietà per 1/1 – acquisto avvenuto in regime di stato libero

[REDACTED]

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati**Comune di CODIGORO (C814) (FE)**

Foglio 84, particella 1256, subalterno 10, scheda catastale prot. n. FE0060617 data di presentazione 25/11/2021, , indirizzo VIA GIACOMO MATTEOTTI n. [REDACTED] piano T-1, comune Codigoro, categoria A/2, classe 1^, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 133 escluse aree scoperte mq.122, rendita € 581,01

Derivante da: VARIAZIONE Pratica n. FE0060617 del 25/11/2021

Confini: la Piazza Matteotti lato sud, ragioni del Mapp.3618 lato est, ragioni del Mapp.2228 lato nord, ragioni del Mapp.1110 lato ovest, ovvero.

Identificato al Catasto Terreni**Comune di CODIGORO (C814) (FE)**

L'area a sedime del fabbricato e quelle cortilive scoperte risultano distinte nel Catasto Terreni di Codigoro (FE) al la Partita Speciale 1 - Foglio 84 con il mappale 1256, Ente Urbano di Mq. 164 Si precisa che i mappali 1256/9 et 1256/10 sono derivati dai mappali 1256/5, 1256/7 et 1256/8.

L'immobile si intende aggiudicato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, pertinenza, adiacenza, fissi, in fissi, seminfissi, servitù atti ve e passivi, se e come legalmente esistenti, così come pervenuto alla debitrice in forza dell'atto di VENDITA del Notaio Bolognesi Claudio del 12 aprile 2022 repertorio n. 4286/3008, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 28.04.2022 al numero di registro generale 7760 e numero di registro particolare 5695.

Conformità catastale:

Il confronto dello stato attuale dei luoghi con quanto dichiarato agli atti dell'A.d.T. non rileva irregolarità sostanziali. La rappresentazione grafica della scheda planimetrica agli atti dell'Agenzia del Territorio di Ferrara, appare conforme allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 20/01/2026, fatta eccezione per una finestra presente nel vano ripostiglio del negozio contraddistinto dalla Particella 1256 sub.6 che non può essere regolarizzata sotto il profilo edilizio.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Edificio costituito da due negozi ed una civile abitazione disposta sui piani terra e primo, con annessa area cortiliva retrostante. Tutte le unità godono di un affaccio diretto sulla Piazza Matteotti, in posizione centrale, con ampia visibilità. La posizione è infatti molto apprezzabile in quanto inserita nel pieno centro di Codigoro, località comoda e strategica alle principali vie di comunicazione della zona.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: sono disponibili negozi al dettaglio, farmacia, servizi bancari, ufficio postale, stazione carabinieri, servizi educativi e scolastici, ecc.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comacchio a km 19 circa.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi vallive, litorale costiero, area del Delta del Po.

Attrazioni storiche: Abbazia di Pomposa, centro storico di Comacchio.

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico TPER, stazione ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO Corpi A-B-C**Libero**

Si precisa che in base alle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, a nome dell'esecutata, non risultano registrate locazioni riguardanti l'immobile in esame.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI Corpi A-B-C**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:

Nessuna.

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

IPOTECA GIUDIZIALE attiva favore di [REDACTED] A. con sede in Siena (SI) cod.fisc. 00884060526, contro [REDACTED] sopra generalizzata

derivante da [REDACTED]
rep. 2993

ISCRITTA A FERRARA IN DATA 24/07/2025 n. Gen.14698 e Part.2408

per Euro 132.877,30 di cui Euro 121.821,92 di capitale,

Gravante sull'immobile distinto al CF di Codigoro Foglio 84, Particella 1110 sub 2, Particella 1110 sub 7, Particella 1256 sub 6, Particella 1256 sub 9 e Particella 1256 sub 10.

4.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTO Immobiliare a favore [REDACTED] con sede in ROMA (RM) Codice fiscale 14535321005, contro [REDACTED] generalizzata, derivante da ATTO ESECUTIVO rep.3777 del 20/10/2025 del TRIBUNALE DI FERRARA, **Trascritto a Ferrara in data 25/11/2025 ai nn. Gen.23166 Part.17425**

gravante sulla piena proprietà dei beni immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Codigoro Foglio 84 Particella 1110 sub 2, Particella 1110 sub 7, Particella 1256 sub 6, Particella 1256 sub 9 e Particella 1256 sub 10.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si conferma quanto già indicato nella certificazione notarile presente agli atti.

Dalle consultazioni effettuate presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara non sono state reperite ulteriori note a tutto il 27/02/2026.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE Corpi A-B-C

L'immobile non è soggetto a nessuna gestione condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Si richiama il certificato APE allegato all'atto notarile del 12.04.2022 rep. 4286/3008

Indice di prestazione energetica: 72,66 kWh/m2/anno – classe F

Note Indice di prestazione energetica: Non specificate

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

Avvertenze ulteriori: non è stato condotto nessun rilievo topografico del lotto finalizzato ad accertare i confini (non contemplato nell'incarico), né effettuate indagini ambientali, incluso il sotto-suolo. Eventuali oneri e/o obblighi derivanti sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI Corpi A-B-C

Titolare/Proprietario: all'attuale proprietà [redacted] sopra generalizzata, l'immobile è pervenuto in forza di

Atto di VENDITA del Notaio Bolognesi Claudio del 12 aprile 2022 repertorio n. 4286/3008, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 28.04.2022 al numero di registro generale 7760 e numero di registro particolare 5695 per acquisto fattone dai signori:

[redacted] nato a [redacted], CF. [redacted] di stato libero comproprietario in ragione di 2/10 (due decimi),

[redacted] nato a [redacted], CF. [redacted] coniugato e in regime di separazione dei beni, comproprietario in ragione di 2/10 (due decimi),

[redacted] nata a [redacted], F. [redacted], vedova, comproprietaria in ragione di 2/10 (due decimi),

[redacted] nata a [redacted], CF. [redacted] dowa, comproprietaria in ragione di 2/10 (due decimi),

[redacted] nato a [redacted], CF. [redacted] divorziato, comproprietario in ragione di 1/10 (un decimo)

[redacted] nata [redacted], CF. [redacted] coniugata e in regime di comunione legale dei beni, ma che la quota sul bene di cui in fra è di lei personale, comproprietaria in ragione di 1/10 (un decimo)

Ai Signori [redacted] in ragione di 2/10 (due decimi) ciascuno, in forza di successione testata in morte della zia Signora [redacted]

[redacted] deceduta a [redacted] giusta denuncia n. 5767 - vol. 9990, registrata a Roma 6 in data 18/12/2013, trascritta a Ferrara in data 02/07/2014 al Part. 6866, sostituita da altra denuncia n. 3517 - vol. 9990, registrata a Roma 6 in data 23/07/2014, trascritta a Ferrara in data 24/09/2015 al Part. 10157 e giusta testamento olografo pubblicato con Verbale a rogito Notaio Luigi La Gioia in data 08/10/2013 Rep 88801/23842, registrato a Roma 5 in data 10/10/2013 al n. 15079;

Ai Signori [redacted], in ragione di 1/10 (un decimo) ciascuno, in forza di successione legittima in morte della madre Signora [redacted] nata a [redacted]

[redacted] deceduta a [redacted] giusta denuncia n. 383952 - vol. 88888, registrata a Roma 6 in data 30/10/2020, trascritta a Ferrara in data 07/12/2020 al Part. 13669 e giusta accettazione espressa di eredità con atto a rogito Notaio Luca Falcioni in data 19/01/2022 Rep. 38333/12776, registrato a Roma 1 in data 21/01/2022 al n. 1493, tra scritto a Ferrara in data 21/01/2022 al Part. 672.

Si precisa che la Signora [redacted] è diventata erede pura e semplice della zia [redacted] ai sensi del l'art. 485 del c.c., comma secondo, per essere stata nel possesso dei beni ereditari senza aver compiuto l'inventario nel termine di tre mesi dal giorno dell'apertura della successione testata e che pertanto ciò costituisce **accettazione ope legis dell'eredità**, oggetto di

trascrizione limitatamente alla propria quota di 2/10 (due decimi), contestualmente alla trascrizione dell'atto sopra citato.

Ai sig. [REDACTED] nata a Roma in data 28 gennaio 1939 C.F. [REDACTED], per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, [REDACTED] sopra generalizzato per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, [REDACTED] sopra generalizzata per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, [REDACTED] sopra generalizzato per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, [REDACTED] sopra generalizzata per i diritti pari a 1/5 di proprietà gli immobili, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione del Roma 6 Eur Torino del 23 luglio 2014 repertorio n. 3517/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 24 settembre 2015 al numero di registro generale 14465 e numero di registro particolare 10157 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 8 settembre 2013, degli immobili siti nel comune di Codigoro (FE), in rettifica della formalità trascritta a Ferrara in data 2 luglio 2014 al numero di registro generale 9204 e numero di registro particolare 6866 atto per causa di morte certificato di denunciata successione, devoluta per testamento Eredi n. 5 - nipoti ex sorella x testamento Not. La Gioia rep.88801 n.23842 reg. Roma 5 il 10/10/2013 n.15079 serie 1t dic. sostitutiva alla dilc vol.9990 n.5767/2013 si integrano eredi n.6-7-8 nipoti ex sorella legatari si integra imm. prog.6.

Risulta per atto di **accettazione tacita di eredità** del Notaio Bolognesi Claudio del 12 aprile 2022 repertorio n. 4286/3008 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 27 aprile 2022 al numero di registro generale 7759 e numero di registro particolare 5694 da [REDACTED] nata [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto [REDACTED] favore di [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED]

Alla De Cuius [REDACTED]

C.F. [REDACTED] immobili erano pervenuti per giusti e legittimi titoli ultraventennali, come dichiarato dalla certificazione notarile in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE Corpi A-B-C

Numero pratica: 001

Autorizzazione Comunale n.96 del 01/10/1952 rilasciata a [REDACTED]

Per costruzione di fabbricato comprendente n.3 negozi al piano terra e un appartamento al piano primo
Permesso di Abitabilità n.376 del 07/07/1953

Numero pratica:002

SCIA a Sanatoria n.69 prot.21391 del 30/11/2021

Intestazione: [REDACTED]

7.1 Conformità edilizia:

Per l'immobile in esame risulta riscontrata la corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e l'ultimo titolo edilizio a Sanatoria (SCIA a Sanatoria n.69 prot.21391 del 30/11/2021) sopra citato, fatta eccezione per la presenza di una finestra (lato est) nel vano ripostiglio del negozio contraddistinto dalla Particella 1256 sub.6 che non può essere regolarizzata.

Eventuali sanzioni e messe in pristino dei luoghi, se e come necessarie, fatti salvi eventuali diritti di terzi, si intendono a totale carico dell'aggiudicatario.

Come anzi detto, non è stato condotto nessun rilievo topografico finalizzato ad accertare i confini (non contemplato nell'incarico), né effettuate indagini ambientali, incluso il sottosuolo.

Eventuali oneri e/o obblighi derivanti da violazioni sulle distanze sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione: Negozi [C1] e Abitazione [A2] Corpi A-B-C Piazza Matteotti n.22-23-24-25-26



L'intero edificio è suddiviso in tre unità immobiliari, tutte comunicanti fra loro.

Un negozio al piano terra dotato di tre locali uso ripostigli e di adiacente piccola area cortiliva pertinenziale (sul fronte strada). Il locale principale sviluppa una superficie netta di mq.25,50 oltre un ripostiglio di mq.10,60 e altri due vani accessori di rispettivi mq.5,65 e mq.2,15; l'altezza utile interna di tutti gli ambienti è di m.3,55.

Il secondo negozio sviluppa una superficie di mq.38 circa il vano principale con annesso un ripostiglio di mq.6,40 dotato di propria vetrina; l'altezza utile interna è di m.3,55.

Attraverso l'ingresso autonomo del piano terra, collegato ad un cortile esclusivo, si accede all'abitazione che si sviluppa al piano primo dell'edificio: qui sono presenti una zona pranzo-cucina di mq.18 circa dotata di un piccolo balcone e da cui si accede ad un terrazzo di mq.11, un locale soggiorno di mq.18,70 dotato di un terrazzo di mq.6,70 circa, due camere letto di rispettivi mq.18,70 e mq.10,60, oltre un bagno con finestra e disimpegni/accessori, per complessivi mq.106 di superficie lorda sul piano.

L'edificio versa in uno stato di degrado generalizzato e avanzato, che ne compromette l'utilizzo da anni.

Sono necessari interventi straordinari e radicali di ristrutturazione edilizia sull'intera costruzione.

Infatti anche i negozi, sprovvisti di impianti tecnologici e di servizi igienici, presentano condizioni di degrado igienico-sanitario compromettenti.

Si evidenziano importanti infiltrazioni d'acqua piovana diffuse su tutto il piano primo e anche al piano terra (nelle zone sottostanti i terrazzi) con massiva presenza di umidità e muffe diffuse su pareti e soffitti; le pavimentazioni si presentano sconnesse, con presenza di umidità e depositi di sali, gli infissi interni ed esterni non sono più adeguati per garantire chiusure sicure e isolamento sufficiente.

Si precisa che in questa sede non sono stati effettuati rilievi connessi alla verifica dei confini dell'area di proprietà e che pertanto eventuali accertamenti restano a cura e spese dell'aggiudicatario.

Epoca di costruzione dell'edificio: 1952-1953

Quota e tipologia del diritto

Diritto di Proprietà per 1/1 – acquisto avvenuto in regime di stato libero

[REDACTED]

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **copertura piana e a falde** condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali

materiale: **muratura****Componenti edilizie e costruttive:**

Portone di ingresso

tipologia: anta singola: legno condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne

materiale: **muratura di laterizio** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna

materiale: cemento condizioni: **da ristrutturare**

Plafoni

materiale: **intonaco tinteggiato** condizioni: **da ristrutturare****Impianti: inesistenti, obsoleti e non a norma****Impianti (conformità e certificazioni)****Note generali impianti:**

Impianti obsoleti e non a norma.

Tutti i costi relativi ad adeguamenti e/o rifacimento con relative dichiarazioni di conformità impiantistiche restano a totale carico dell'aggiudicatario.

Stato di conservazione generale: pessimo

Informazioni relative al calcolo della consistenza dei Corpi A-B-C:

La superficie commerciale è stata misurata computando al 100% le murature portanti perimetrali di proprietà, al 50% quelle confinanti ed al 100% le pareti interne, così come previsto dal D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

Viene inoltre compresa la scala computata una sola volta nella sua proiezione sul piano orizzontale.

La valutazione finale si intende effettuata a corpo ed è comprensiva dell'incidenza della corte esclusiva.

Negozio [C1] Corpo A

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale negozio	sup reale lorda	28,45	1,00	28,45
Locali accessori	sup reale lorda	24,20	0,60	14,52
		52,65		42,97

Negozio [C1] Corpo B

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale negozio	sup reale lorda	43,50	1,00	43,50
Locali accessori	sup reale lorda	10,20	0,60	6,12
		53,70		49,62

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Negozio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: Anno 2025 - Semestre 1°

Zona: CODIGORO

Tipo di destinazione: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 820

Valore di mercato max (€/mq): 120

Abitazione [A2] Corpo C

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso p.t.	sup reale lorda	14,30	1,00	14,30
Locali p.1	sup reale lorda	106,00	1,00	106,00
		120,30		120,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: intero fabbricato

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: Anno 2025 - Semestre 1°

Zona: CODIGORO

Tipo di destinazione: Abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 730

Valore di mercato max (€/mq): 990

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

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene sopra descritto, è stato adottato il metodo di stima sintetico-comparativa basato su elementi di raffronto con immobili aventi simili caratteristiche.

I valori immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati dedotti attingendo da fonti indirette, quali il sito internet dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI e consultazione Valori Immobiliari Dichiarati), le quotazioni del "Il Sole 24 ore" e Borsino Immobiliare che possono fornire un quadro di massima delle compravendite a livello territoriale nazionale e localizzato, nonché da fonti dirette attraverso la consultazione delle pubblicazioni di agenzie immobiliari locali, operatori del settore e per conoscenza personale.

Il valore adottato tiene conto della potenziale appetibilità in ragione della posizione centrale in cui si trova l'immobile ma, per contro, considera un deprezzamento iniziale dovuto alla necessità di interventi strutturali e impiantistici totali con investimenti economici ingenti.

Alla luce di queste considerazioni, si ritiene vantaggiosa la vendita in blocco, ovvero in un lotto unico composto da abitazione e negozi, per massimizzare l'interesse di eventuali investimenti immobiliari.

Negozi e abitazione, che attualmente risultano direttamente collegati fra loro, potranno richiedere anche una ridefinizione catastale e funzionale in sede di riqualificazione.

È necessario un intervento sistematico di ristrutturazione che comprenda l'intera consistenza, includendo elementi strutturali ed impiantisti (dalla rete fognaria alla copertura).

Tale condizione di degrado influenza fortemente il valore di mercato e le potenzialità di vendita, perciò considerato l'andamento del mercato immobiliare in ragione della destinazione d'uso e tenuto conto del pessimo stato di conservazione in cui versa attualmente l'immobile, si ritiene prudentiale e giustamente compensativo attribuire un valore a corpo pari a € 10.000,00 per ciascun negozio e € 30.000 per l'abitazione.

Il compendio si intende aggiudicato comprensivo di tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive, se e qualora esistenti in diritto, anche se non specificate nella presente perizia, ossia trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del Registro di Ferrara, Uffici del Comune di Codigoro, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare locali. Altre fonti di informazione: conoscenza personale.

8.3 Valutazione corpi:

Riepilogo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore a corpo
Negozio	43,00	€ 10.000,00
Negozio	49,00	€ 10.000,00
Abitazione	120,00	€ 30.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo		€ 50.000,00
Valore Finale a corpo		€ 50.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 7.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 42.500,00

Allegati:

- 1. Estratto di mappa;
- 2. Visure catastali CF;
- 3. Planimetria catastale;
- 4. Elaborato Planimetrico con elenco subalterni;
- 5. Elenco formalità ipotecarie;
- 6. Copia atti Notaio Bolognesi del 12/04/22;
- 7. Copia fascicolo edilizio;
- 8. Fotografie n.16.

Data generazione, 05-03-2026

L'Esperto alla stima

Geometra Roberta Merli