

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **014/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02/10/2025 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.sa Anna Ghedini**

Custodi Giudiziari:
Dott.ssa Eleonora Permunion
Dott. Leonardo Lucci

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geometra Michele Cervellati
C.f.: CRVMHL65E03A944M
Studio in: Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara
Telefono: 0532 761412
Fax: 0532 711612
Email: m.cervellati@studiocervellati.com

Abitazione disposta al piano terra e primo, con annesso basso comodo e terreno circostante, e comproprietà di stradello di uso comune che consente anche l'accesso a proprietà di terzi, il tutto in Comune di Jolanda di Savoia (FE), strada Jolanda Cappellone, [REDACTED]

Lotto: 001

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.

Abitazione disposta al piano terra e primo, con annesso basso comodo e terreno circostante, e comproprietà di stradello di uso comune che consente anche l'accesso a proprietà di terzi, il tutto in Comune di Jolanda di Savoia (FE), strada Jolanda Cappellone, [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Diritto di proprietà per 1/2:

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/2:

[REDACTED]

Identificato al Catasto del Comune di Jolanda di Savoia (E320) (FE):

Intestazione:

Diritto di proprietà per 1/2:

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/2:

[REDACTED]

Catasto Fabbricati del Comune di Jolanda di Savoia (E320) (FE):

Foglio 26 Particella 37

Classamento:

Rendita: € 522,91

Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: STRADA JOLANDA-CAPPELLONE n. [REDACTED] Piano T-1 - 1

Unitamente a:

Quota e tipologia del diritto

Diritto di proprietà per 1/10:

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/10:

[REDACTED]

Identificato al Catasto del Comune di Jolanda di Savoia (E320) (FE):

Intestazione:

Diritto di proprietà per 1/10:

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/10:

[REDACTED]

Catasto Terreni del Comune di Jolanda di Savoia (E320) (FE):

Foglio 26 Particella 33

Dati di classamento

Particella con destinazione: AREA RURALE

Superficie: 645 mq

Foglio 26 Particella 60

Dati di classamento

Particella con destinazione: AREA RURALE

Superficie: 520 mq

Foglio 26 Particella 71

Dati di classamento

Particella con destinazione: AREA RURALE

Superficie: 15 mq

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Confini in corpo unico: [REDACTED]

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato rilevato rispetto ad ogni documentazione catastale reperita si è riscontrato che vi sono difformità nella rappresentazione planimetrica degli ambienti, oltre a essere presenti lievi difformità dimensionali.

In particolare ed a titolo esemplificativo è stata chiusa la porta dell'autorimessa, ed è stata demolita una tramezza interna, ed è stato realizzato un bagno al posto del ripostiglio.

Il pollaio che insisteva sull'area cortiliva è stato demolito senza titolo.

Adiacente al basso comodo vi è un box in lamiera realizzato senza titolo che andrà rimosso a cura e con ogni onere ed incombente a totale carico dell'aggiudicatario, compreso ogni onere per lo smaltimento dei materiali di risulta.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario (e/o regolarizzazione dove possibile), e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, e per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessario ai ripristini e/o alla eventuale regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo e totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi comprensiva dell'incidenza di ogni onere incombente che resterà a carico dell'aggiudicatario.

Si dovrà comunque procedere con presentazione di nuove planimetrie catastali e documentazione correlata aggiornata con ogni onere ed incombente a carico dell'eventuale aggiudicatario (oneri per l'aggiornamento catastale si stimano in circa €. 4.000,00 oltre iva ed acc.).

(Si precisa che gli oneri sono puramente indicativi e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessario alla regolarizzazione catastale sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario).

Dell'incidenza di tale onere ne verrà tenuto conto nella stima e ogni onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Per gli immobili sopra indicati non si è riscontrata la conformità catastale.

Si precisa inoltre che non sono state fatte specifiche verifiche, del posizionamento dei fabbricati, con riferimento agli eventuali limiti e perimetri delle zone urbanistiche, e con riferimento alle distanze previste nelle norme codicistiche, e del posizionamento rispetto agli altri edifici all'interno del lotto di terreno.

Pertanto ogni eventuale esatta identificazione e rettifica della mappa catastale, sarà da intendersi con ogni onere ed incombente nessuno escluso a carico dell'aggiudicatario

Il tutto come meglio precisato nel pertinente capitolo relativo la conformità edilizia/urbanistica. La rappresentazione catastale e la rappresentazione dello stato rilevato è limitata allo stato dei luoghi di ogni singolo fabbricato come rilevato in sito, con i limiti imposti dalla natura dell'esecuzione forzata in epigrafe, precisando che la stima verrà effettuata esclusivamente a corpo, è che la rappresentazione planimetrica è indicativa al fine di determinare con la giusta approssimazione la forma e la sagoma degli immobili, con ogni onere di incombente per ogni difformità, nessuna esclusa, che sarà da intendersi a completo carico dell'eventuale aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Forese.

Area urbanistica: zona agricola del forese.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo i fabbricati sono occupati dalla Sig.ra [REDACTED], che produceva contratto di locazione sottoscritto in data 28/03/2025, successivo al pignoramento (pignoramento del 17/01/2025), che dalle ricerche effettuate non risulta comunque registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Non sono stati reperiti altri contratti di affitto. Considerato che non vi è la certezza che quanto reperito e/o rilevato presso l'Ufficio de Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura esecutiva in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione in forza di quanto sopra precisato.

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:

==

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

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

==

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria – iscritta a Ferrara al **registro generale** n. [REDACTED]
[REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo
fondiario, capitale [REDACTED], derivante da Atto Notarile del
15/11/2008 rep. 895/672, Notaio [REDACTED].

A favore di [REDACTED] e contro
[REDACTED]
[REDACTED]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Ipoteca Volontaria - iscritta a Ferrara al **registro generale n.** [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo,
capitale € [REDACTED], derivante da Atto Notarile del 03/07/2009
[REDACTED] o con sede in Ferrara (FE).
A favore di [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED]
Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento - trascritto a Ferrara al **registro generale n.** [REDACTED]
[REDACTED], derivante da Atto Giudiziario del 23/12/2024 rep. [REDACTED] del
Tribunale di Ferrara.
A favore [REDACTED] contro
[REDACTED]
[REDACTED]
Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Con riferimento allo stradello di accesso in comproprietà di terzi, dalle informazioni reperite durante il sopralluogo non risultano spese per la gestione dei detti terreni. Sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente per ogni diritto da far valere e/o subire per le quote di comproprietà dei mappali 33, 60, 71, del foglio 26 del Catasto Terreni del Comune di Jolanda di Savoia, in comproprietà per la complessiva quota di 1/5.

Ogni eventuale spese di natura condominiale pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), nel biennio anteriore alla data di aggiudicazione è comunque da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, a termini di legge, salvo ogni maggiore somma determinata a consuntivo.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non disponibili.

Ogni eventuale spesa condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), nel biennio anteriore alla data di aggiudicazione è da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, a termini di legge, salvo ogni maggiore somma determinata a consuntivo.

Millesimi di proprietà: == .

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.

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

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Il fabbricato in Jolanda di Savoia è pervenuto:

Agli esegutati [redacted]
[redacted] ciascuno per quota 1/2
Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio [redacted] da
[redacted] e trascritto il 01/12/2008 ai n.ri 2 [redacted]
[redacted]
[redacted]

Ai signori [redacted]
[redacted] ciascuno per quota
1/2 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti
del notaio [redacted] e trascritto il
[redacted].

I terreni in Jolanda di Savoia sono pervenuti:

Agli esegutati [redacted],
[redacted] ciascuno per quota
1/10 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio [redacted] da
[redacted] da
[redacted].

Ai signori [redacted],
[redacted] ciascuno per quota
1/10 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti
del notaio [redacted] e trascritto il
24/07/2002 ai n.ri [redacted]
[redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti ante 1967.

Pratica edilizia n. 21/1996, prot. 2231 del 31/05/1996, per Accertamento di Conformità Art 13 L. 47/85.

Pratica edilizia 300-34/1990, prot. 2104 del 21/03/1990, Condono Edilizio per realizzazione di portico e
varianti prospettiche.

Pratica edilizia n. 2755-46/1996, prot. 7779 del 06/11/1996, Concessione Edilizia per ampliamento di
fabbricato. Abitabilità prot. 7867 del 17/07/2000.

Pratica edilizia n. 805-86/1976, prot. 805 del 15/04/1976. Abitabilità del 10/05/1978 prot. 805-36/1976.

Edificato dall'Ente Delta Padano Ente di Sviluppo. Non è stata reperita alcuna pratica di riferimento.

Da precisare che nell'atto di riscatto di terreni assegnati ai sensi delle leggi della riforma fondiaria del
Notaio [redacted], viene indicato quale "Podere 311/010 dell'Azienda
Iolanda Nord sito in Comune di Iolanda di Savoia".

Non sono state messe a disposizione ulteriori pratiche edilizie da parte degli Uffici Tecnici Comunali.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite sono state riscontrate lievi difformità interne ed esterne e dimensionali.

In particolare ed a titolo esemplificativo è stata chiusa la porta dell'autorimessa, ed è stata demolita una tramezza interna, ed è stato realizzato un bagno al posto del ripostiglio.

Il pollaio che insisteva sull'area cortiliva è stato demolito senza titolo.

Adiacente al basso comodo vi è un box in lamiera realizzato senza titolo che andrà rimosso a cura e con ogni onere ed incombente a totale carico dell'aggiudicatario, compreso ogni onere per lo smaltimento dei materiali di risulta.

Per le opere realizzate in difformità ai titoli edilizi si prevede quindi la regolarizzazione e dove non possibile il ripristino integrale sulla base di quanto indicato nei predetti titoli edilizi originari, con ogni onere ed incombente, nessuno escluso, a carico dell'eventuale aggiudicatario, oggi non quantificabile, compreso lo smaltimento a termini di legge di ogni rifiuto presente (sia di natura non pericolosa che pericolosa come ad esempio amianto, olio esausto, elettrodomestici non funzionanti, pneumatici ecc.).

Eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili dovranno essere quindi ripristinate in conformità dei titoli edilizi rilasciati fatta salva ogni diversa interpretazione rilasciata dagli uffici tecnici comunali in merito all'eventuale possibilità di regolarizzazione ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004, e fatti salvi i limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19bis della citata Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, e pertanto saranno quindi da intendersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti nessuno escluso per ogni eventuale ripristino e/o regolarizzazione dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati come sopra citati, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, anche per le eventuali difformità non espressamente rilevate e/o indicate in perizia. Il valore di stima pertanto prevede riduzioni ed abbattimenti in cui è da intendersi compresa l'incidenza di ogni eventuale difformità non espressamente rilevata ed indicata nella presente perizia.

Per gli immobili sopra indicati non si è riscontrata la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, PUG, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	--

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico si rimanda al C.D.U. rilasciato dal Comune di Jolanda di Savoia che si allega.

Descrizione:

Abitazione disposta al piano terra e primo, con annesso basso comodo e terreno circostante, e comproprietà di stradello di uso comune che consente anche l'accesso a proprietà di terzi, il tutto in Comune di Jolanda di Savoia (FE), strada Jolanda Cappellone, [REDACTED] di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di abitazione disposta al piano terra e primo, con annesso basso comodo e terreno circostante, e comproprietà (per la quota di 1/5 della piena proprietà) di stradello di uso comune che consente anche l'accesso a proprietà di terzi, il tutto in Comune di Jolanda di Savoia (FE), strada Jolanda Cappellone, [REDACTED]

Abitazione.

L'abitazione è composta da ampio porticato, ingresso al piano terra, con vano scala, ripostiglio, cucina, bagno, soggiorno, e lavanderia accessibile dal portico, ed al piano primo composta da num. 2 camere da letto.

Il basso comodo è composto da un ampio ripostiglio ed un bagno.

Le pareti interne sono in buona intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato mordenzato.

Gli infissi interni sono in telaio di legno e con vetro, con scuri in legno.

I pavimenti ed i rivestimenti dove presenti sono in ceramica.

Il riscaldamento e la produzione calda sanitaria è autonoma.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc).

Gli impianti si presentano vetusti e non appaiono conformi alle norme vigenti.

In stato di uso e manutenzione è modesto/normale.

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura in laterizio e con solai mediani e di copertura in latero-cemento. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

L'area cortiliva esclusiva è in buona parte a giardino (attualmente incolto) ed è occupata da alcuni rifiuti di vario genere il cui smaltimento a termini di legge con ogni onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.

L'area cortiliva è delimitata da recinzione per la maggior parte in rete metallica su paletti, e il corrispondenza dell'accesso è in muretto di laterizio intonacato e tinteggiato, con cancellino pedonale e cancello carrabile in profili metallici smaltati.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato tinteggiato.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Infissi sono in telai di legno e vetro, con scuri sul lato esterno.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc, doccia).

I rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica.

La caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è nella lavanderia e i gruppi radianti sono in elementi metallici.

Gli impianti sono sottotraccia e parrebbero funzionanti, con ogni verifica della loro conformità e con ogni onere per l'eventuale adeguamento sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Basso comodo.

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura in laterizio e con solai mediani e di copertura in latero-cemento. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato tinteggiato.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Infissi sono in telai di legno e vetro, con scuri sul lato esterno.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc, piatto doccia).

I rivestimenti del bagno sono in ceramica

Gli impianti sono sottotraccia e parrebbero funzionanti, con ogni verifica della loro conformità e con ogni onere per l'eventuale adeguamento sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Stradello in comproprietà.

Lo stradello in comproprietà consente l'accesso a proprietà di terzi e sono inquadrati urbanisticamente come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Jolanda di Savoia.

Stato di uso e conservazione complessivi.

L'immobile si presenta in stato di uso e manutenzione è modesto.

Il livello di finiture è modesto.

Dati di consistenza.

Abitazione al piano terra, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 74,00.

Abitazione al piano primo, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 42,50.

Portico al piano terra, con superficie complessiva di circa mq 32,50.

Ripostigli al piano terra, con superficie complessiva di circa mq 39,00.

Corte esclusiva (mapp. 166 sub. 19), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 864,50.

Terreni adibiti a stradello Comune (mapp 33, 60, 71 foglio 26, C.T.) per la quota complessiva di 1/5 della piena proprietà, superficie catastale complessiva di circa mq 1.180,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano terra	sup reale lorda	74,00	1,00	74,00
Abitazione al piano primo	sup reale lorda	42,50	1,00	42,50
Portico al piano terra	sup reale lorda	32,50	1,00	32,50
Ripostigli al piano terra	sup reale lorda	39,00	1,00	39,00
Corte esclusiva	sup reale lorda	897,00	1,00	897,00
Terreni adibiti a stradello Comune (mapp 33, 60, 71 foglio 26, C.T.) per la quota complessiva di 1/5 della piena proprietà	sup catastale	1 180,00	2,00	2 360,00

		2 265,00		3 445,00
--	--	----------	--	----------

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore dei terreni edificabili oggetto della stima.

Si è quindi tenuto conto della potenzialità edificatoria indicata nel piano di particolareggiato di iniziativa privata per la realizzazione di un comparto con destinazione produttiva.

Nei valori di stima espressi a corpo sono incluse tutte le incidenze indicate in perizia ed in particolare sono comprese nei valori di stima anche l'incidenza delle porzioni di area cortiliva e terreni interessati dal pignoramento.

La stima dei fabbricati viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti, e la stima delle aree cortilive sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona, e di analoghe caratteristiche, tenuto conto il profilo urbanistico indicato in perizia, e tenuto conto della attuale modesta appetibilità del compendio immobiliare in funzione della particolare incertezza del mercato immobiliare e della particolare difficoltà per reperire operatori immobiliari interessati ad investimenti della consistenza nel caso di specie.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione con riferimento al terreno ed al fabbricato.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso, con riferimento al fabbricato.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombente necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente di natura ambientale per ogni bonifica e smaltimento per ogni tipo di rifiuto pericoloso e non pericoloso presente in sito.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara. Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione disposta al piano terra e primo, con annesso basso comodo e terreno circostante, e comproprietà di stradello di uso comune che consente anche l'accesso a proprietà di terzi, il tutto in Comune di Jolanda di Savoia (FE), strada Jolanda Cappellone, [REDACTED]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Abitazione al piano terra	74,00	€ 500,00	€ 37 000,00
Abitazione al piano primo	42,50	€ 500,00	€ 21 250,00
Portico al piano terra	32,50	€ 200,00	€ 6 500,00
Ripostigli al piano terra	39,00	€ 200,00	€ 7 800,00
Corte esclusiva	897,00	€ 10,00	€ 8 970,00
Terreni adibiti a stradello Comune (mapp 33, 60, 71 foglio 26, C.T.) per la quota complessiva di 1/5 della piena proprietà	2 360,00	incidenza compresa nei valori di stima	
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81 520,00
Valore corpo			€ 81 520,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 81 520,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà della abitazione, portico, ripostigli e corte esclusiva, unitamente alla quota complessiva di 1/5 della piena proprietà			€ 81 520,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà della abitazione, portico, ripostigli e corte esclusiva, unitamente alla quota complessiva di 1/5 della piena proprietà in €.</i>
A	Abitazione al piano terra Abitazione al piano primo Portico al piano terra Ripostigli al piano terra Corte esclusiva Terreni adibiti a stradello Comune (mapp 33, 60, 71 foglio 26, C.T.) per la quota complessiva di 1/5 della piena proprietà	2 265,00	€ 81 520,00	€ 81 520,00

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%)	€ 12 228,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-292,00 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 69 000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

AllegatiAllegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Certificato di Destinazione Urbanistica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 26/08/2025

L'Esperto alla stima
Geometra Michele Cervellati

