

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **18/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-10-2025 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Cocca**

Custode Giudiziario: **Avv. Simona Curarati**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Daniele Amadei
Codice fiscale: MDADNL69B24C912Q
Studio in: C.so G. Mazzini 134 - 44022 Comacchio (FE)
Telefono: 053381185
Fax: 053381185
Email: amadeiferroni@gmail.com
Pec: daniele.amadei@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Lotto: 001

Appartamento - Strada Bonaglia Traversa Sesta n. [REDACTED] Comune di Jolanda di Savoia (FE).

Categoria catastale: Appartamento [A7].
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

foglio 9, particella 24, subalterno 5, scheda catastale del 04/02/1994 prot. 1360 , Strada Jolanda-Bonaglia Traversa Sesta n. [REDACTED] piano: T, comune E320, **categoria A/7**, classe 3, consistenza 6.0, superficie 103, rendita € 418,33.

2. Stato di possesso

Possesso: Libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: doValue S.p.a.

5. Comproprietari

Comproprietari: NO

6. Misure Penali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Lotto 001: Prezzo da libero € 35.000,00

Area urbanistica: Agricola.

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

Servizi offerti dalla zona: La posizione non garantisce collegamenti immediati con i mezzi di trasporto

Caratteristiche zone limitrofe: agricola

Importanti centri limitrofi: Jolanda di Savoia (4 km), Ferrara (38 km), Lidi di Comacchio (35 km), Rovigo (40 Km).

Attrazioni paesaggistiche: Litorale e Valli di Comacchio

Attrazioni storiche: Ferrara, Centro Storico di Comacchio e Bologna.

Principali collegamenti pubblici: S.S.Romea 20 Km, Superstrada 25 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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 volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Notaio Rosanna Di Mauro in data 18/03/2005 ai nn.9929/6295; Iscritto a Ferrara in data 23/03/2005 al part.1371, gen.6628 ; Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Jolanda di Savoia al foglio 9 mapp.24 sub.5.

- Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Notaio Rosanna Di Mauro in data 18/03/2005 ai nn.9929/6295; Iscritto a Ferrara in data 03/03/2025 al part.590, gen.3614 ; Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1

sull'immobile censito al C.F. di Jolanda di Savoia al foglio 9 mapp.24 sub.5.
Rinnovazione dell'ipoteca di cui all'iscrizione avvenuta a Ferrara in data 23/03/2005
al part.1371, gen.6628.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Ferrara; A rogito di
Tribunale di Ferrara del 03/03/2008 Rep.3045, trascritto a Ferrara il 18/03/2008 al
part.3558, gen.5866. Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1
sull'immobile censito al C.F. di Jolanda di Savoia al foglio 9 mapp.24 sub.5.

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da:
Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Ferrara; A rogito di UFFICIALE
GIUDIZIARIO di Ferrara del 13/01/2021 Rep.12, trascritto a Ferrara il 13/04/2021 al
part.4669, gen.6209. Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1
sull'immobile censito al C.F. di Jolanda di Savoia al foglio 9 mapp.24 sub.5.

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Ferrara; A rogito di
UFFICIALE GIUDIZIARIO di Ferrara del 18/12/2024 Rep.3897, trascritto a Ferrara il
18/02/2025 al part.2094, gen.2774. Note: La presente ipoteca colpisce la quota di
proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Jolanda di Savoia al foglio 9 mapp.24
sub.5.

4.2.3 Altre trascrizioni:

nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non applicabili

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non applicabili

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

Millesimi di proprietà: Non applicabili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: Non determinata

Note Indice di prestazione energetica: Non determinato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario attuale:

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

La quota pervenire:

Compravendita notaio Rosanna Di Mauro rep.9928/6294 del 18/03/2005, trascritto a Ferrara in data 23/03/2005 al part.3641 gen.6627.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica e numero: Licenza n.2574/57 (P.E.4/58)

Oggetto: costruzione fabbricato

Tipo pratica e numero: Abitabilità del 16/12/1958

Oggetto: Abitabilità

Tipo pratica e numero: Concessione Edilizia n.1180-20/1980 del 01/04/1980

Oggetto: ampliamento

Tipo pratica e numero: Abitabilità prot.4791 del 24/10/1980

Oggetto: Abitabilità ampliamento.

Tipo pratica e numero: Condo Edilizio prot.2458 del 15/12/1989 (PCE 263)

Oggetto: opere in difformità dalla Conc.Edilizia n.20/1980.

Tipo pratica e numero: Concessione Edilizia n.102/1989 del 22/12/1989

Oggetto: ristrutturazione ed ampliamento

Tipo pratica e numero: Concessione Edilizia n.3/1993 del 28/01/1993

Oggetto: variante a Conc.Edilizia n.102/1989

Tipo pratica e numero: Abitabilità prot.1138 del 21/07/1993

Oggetto: Abitabilità ampliamento.

7.1 Conformità edilizia:

Rispetto ai titoli edilizi rinvenuti, sono state riscontrate modeste differenze in merito alle dimensioni (rientranti nelle tolleranze di cui all'art.19/bis della L.R. n.23/2004 e da considerarsi conformi ai fini edilizi).

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	R.U.E. REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
Zona omogenea	AUC8 - Gruppi risicoli art.2.2.28
Norme tecniche di attuazione:	1. Fanno parte del sub ambito AUC8 i "Gruppi risicoli", particolare struttura insediativa destinata alla residenza e fortemente legata all'attività agricola.

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **Non verificabile** condizioni: **non verificabili** conformità: **non verificabile**

Termico tipologia: **nessuno** alimentazione: **nessuno** diffusori: **nessuno** conformità: **nessuno**

Esiste impianto elettrico	Si
Epoca di realizzazione/adequamento	non verificabile
Impianto a norma	non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	non verificabile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	No
Tipologia di impianto	Non rilevabile
Stato impianto	Non rilevabile
Epoca di realizzazione/adequamento	Non rilevabile
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevabile

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No
--	----

Superfici reali ed equivalenti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	96.14	1.00	96.14
Veranda	superf. esterna lorda	5.45	0.60	3.27
Ripostiglio esterno	superf. esterna lorda	5.94	0.40	2.38
			Sommano	101.79

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

Verrà utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo con riferimento a beni immobili similari in ordine all'ubicazione, ed allo stato di manutenzione. Alle superfici lorde rilevate, opportunamente corrette in adeguamento alle caratteristiche indicate, verrà applicato un valore al mq. ottenuto dalle indagini effettuate e dall'andamento del mercato immobiliare.

Il prezzo al mq. applicato è comunque da ritenersi riferito al bene immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è pertanto venduto a corpo e non a misura, comprensivo di ogni diritto, servitù attiva e passiva, così come pervenute all'attuale proprietario e fatte salve tutte le opportune verifiche e controlli effettuabili dall'acquirente.

Sulla scorta di quanto su indicato e dalle risultanze delle opportune ricerche effettuate si è potuto constatare che nella zona in cui ricade l'unità i valori di mercato variano da un minimo di Euro/mq. 500,00 ed un massimo di Euro/mq. 800,00 per unità che presentino le caratteristiche di abitabilità.

Per l'unità in oggetto si è considerato di adottare un valore di Euro/mq. 400,00 che risulta il più adatto allo stato di fatto riscontrato.

Fonti di informazione:

Operatori del settore immobiliare di primario livello, Osservatorio Mercato Immobiliare, recenti compravendite ed esperimenti d'asta.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMi e Agenzie Immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	101.79	400,00	€. 40.716,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 40.716,00
Valore corpo			€. 40.716,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€. 40.716,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 40.716,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Appartamento [A7]	96.14	€. 40.716,00	€. 40.716,00

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%)	€ 6.107,40
Spese tecniche sanatoria:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
 - Valore considerato libero = **€ 34.608,60**

Prezzo di vendita del lotto arrotondato:
 - Valore considerato libero = **€ 35.000,00**

Data generazione:
 22-08-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Daniele Amadei