

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Mediobanca Premier spa

contro:



N° Gen. Rep. 203/2025
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20.05.2026 ore 10,15

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Maria Marta CRISTONI

Custode Giudiziario: Dott.ssa Maura Cupellini tel.0532.206160
mail:maura.cupellini@centristudi.fe.it

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti unico</p>
--

Esperto alla stima: Geometra Giorgio Ughi

Codice fiscale: GHUGRG67M16D548X

Partita IVA: 01151050380

Studio in: Viale Cavour, 142 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/211035

Fax: 0532/211035

Email: geom.giorgio.ughi@gmail.com

Premessa , avvertenze e limiti del presente rapporto di stima:

Le risultanze esposte nel presente rapporto di stima si basano sui presupposti ed i limiti di seguito riportati, ad informazione ed avvertenza per l'eventuale aggiudicatario.

- Nella redazione della presente relazione di stima, sono stati considerati tutti i dati reperiti e/o forniti dalla Pubblica Amministrazione, dai quali sono state dedotte tutte le considerazioni e conclusioni in merito al valore di stima.
 - Non si assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nel presente rapporto, ancorché raccolte presso fonti affidabili.
 - Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite i pareri e le conclusioni relative ai valori di stima in esso contenute.
 - Non si assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano. Non si è al corrente di eventuali contenziosi in essere relativamente ai beni stimati, ma non è possibile escludere a priori tale circostanza. Ogni onere ed incumbente derivante da circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
 - Le rappresentazioni planimetriche, se presenti, sono da intendersi soltanto ad ausilio di una migliore comprensione della conformazione dell'immobile ed il contesto in cui è collocato. Non devono essere considerate come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala (non è stato effettuato, in quanto non previsto nell'incarico conferito, un rilievo dettagliato degli immobili e dei pertinenti confini).
 - Non sono state eseguite (non è stato espressamente conferito l'incarico in tal senso) indagini di carattere ambientale, nella presunzione che la parte proprietaria dei beni abbia rispettato i regolamenti e le norme in materia. Ogni eventuale onere di incumbente che dovessero derivare da qualsivoglia norma vigente in materia ambientale sarà da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario.
 - Se non stabilito diversamente, la stima di valore contenuta nel presente rapporto esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale e/o contaminazioni derivanti da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc. o il danno strutturale derivanti dagli effetti di terremoti o altri eventi naturali).
 - Non sono state eseguite verifiche circa la compatibilità dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità alle persone diversamente abili.
 - Il valore dei beni è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto alla attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte, salve tutte le opportune e necessarie verifiche da eseguire da parte dall'acquirente.
 - Le valutazioni hanno tenuto debitamente conto degli oneri necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili e al reperimento della documentazione eventualmente mancante, quali Certificati di Conformità impiantistica, Certificati di Agibilità/abitabilità ecc.
 - Gli immobili in stima vengono collocati in asta giudiziaria nello stato di fatto di diritto in cui si trovano, restando a totale carico dell'aggiudicatario ogni migliore e più approfondita verifica di natura edilizia/urbanistica; saranno a totale carico dell'aggiudicatario ogni vincolo e/o limitazione derivante dall'applicazione dei regolamenti edilizi vigenti qualora anche derivanti da limitazioni da enti competenti terzi. Ogni onere, incumbente, obbligo e limitazione derivante dall'applicazione di regolamenti edilizi e di ogni eventuale parere necessario dagli enti competenti terzi sono da intendersi integralmente, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.
 - Quanto riportato nella presente perizia circa la possibile sanabilità delle difformità riscontrate è puramente indicativo e citato ai fini meramente estimativi.
 - Le difformità eventualmente presenti andranno regolarizzate mediante uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi dettagliati, anche topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato autorizzato. Non si escludono altre difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. Ogni possibile intervento dovrà essere discusso con gli Enti proposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo ed onere, nessuno escluso, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.
 - Si precisa che non è stata effettuata verifica statico-strutturale degli immobili ai sensi del D.L. 74/2012 e della successiva conversione in Legge n. 122 del 02/08/2012, nonché delle circolari esplicative al riguardo e delle ulteriori disposizioni post terremoto, e con riferimento ad ogni successiva NTC in materia strutturale oggi vigente.
- Eventuali costi connessi a dichiarazioni di tolleranze di cui al T.U.E. e alla Legislazione Edilizia Regionale (es. Mod.R.1. di regolarizzazione strutturale) saranno comunque a carico dell'aggiudicatario.
- Il presupposto di eventuale vendita nell'ambito di procedura concorsuale o procedura similare non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a puro titolo esplicativo ma non esaustivo, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali come per legge, non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
 - Le sovraesposte, informazioni e specificazioni sono da ritenersi parte integrante della perizia.

Cio' premesso,
segue il rapporto di stima:

Lotto: unico

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione indipendente con bassocomodi, magazzino, autorimessa e scoperto esclusivo

Quota e tipologia del diritto

½ di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

½ di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Jolanda di Savoia:

Intestazione:

- [REDACTED] nato a Copparo (FE) il 14/09/1971 c.f. [REDACTED], Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

- [REDACTED] nata a Copparo (FE) il 12/06/1977 c.f. [REDACTED], Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

abitazione con bassocomodi

- foglio 24, mapp.223 [REDACTED]

z.c.-, categoria A/3 , classe 2ª, consistenza vani 7,0, superficie catastale totale mq.156
- escluse aree scoperte mq.156, R.C. €.433,82.

autorimessa

- foglio 24, mapp.223 [REDACTED]

z.c.-, categoria C/6 , classe 4ª, consistenza mq.14, superficie catastale totale mq.16,
R.C. €.39,77.

magazzino

- foglio 24, mapp.223 [REDACTED]

z.c.-, categoria C/2 , classe 2ª, consistenza mq.12, superficie catastale totale mq.16,
R.C. €.24,79.

Identificato al catasto Terreni di Jolanda di Savoia:

- foglio 24, mapp.223 ente urbano di mq.1.009

Conformita' catastale:

Si rilevano alcune difformita' di rappresentazione di abitazione e autorimessa.

Cio' nonostante gli immobili sono identificabili nella loro consistenza dalle planimetrie agli atti.

Si prevede comunque l'aggiornamento catastale.

Il costo di tale incombenza, a carico dell'aggiudicatario , oggi e' quantificabile in circa €.1.000,00; costo che verra' detratto dal valore stimato.

Confini:

In un sol corpo la proprieta' confina a nord ed est con mapp.221, a sud con Via Bonaglia 1ª Traversa, a ovest con mapp.105 e 224; ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica rispetto al centro abitato.

Area urbanistica: agricola con traffico locale ,senza dotazione di parcheggi .

3. STATO DI POSSESSO:

Libero alla vendita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

(aggiornamento al 12.04.2026)

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:*

-

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

(aggiornamento al 29.10.2024)

4.2.1 *Iscrizioni:*

-Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 02.08.2017 al part.1890 a favore di Conforti Diana e contro ██████████ per i diritti pari ad ½ di piena proprietà.

Importo capitale €.6.750,94

Importo ipoteca €18.000,00.

-Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta a Ferrara il 08.02.2019 al part.303 a favore di Agenzie delle Entrate-riscossione con sede Roma e a carico di ██████████ per la quota di ½ di piena proprietà.

Importo capitale €24,083,49

Importo ipoteca €48.166,98.

-Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria iscritta a Ferrara in data 05.06.2020 al part.1170 a favore di di Chebanca! Spa con sede Milano e contro ██████████ e ██████████.

Importo capitale €67.139,40

Importo ipoteca€201.418,19.

4.2.2 *Pignoramenti:*

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 23.12.2025 al part.19.172 a favore di Mediobanca Premier spa con sede Milano e contro ██████████

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto: non pertinenti.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto - in quanto non espressamente conferito in incarico - un rilievo topografico del bene e dei confini nonche' indagini ambientali incluso sottosuolo, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ; da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

N.B.: leggere attentamente le specifiche in premessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

-Gli immobili sono pervenuti agli esecutati giusto atto di compravendita del notaio De Mauro Paternò Castello Massimo del 29.06.2000 rep.68139/3524, trascritto a Ferrara il 06.07.2000 al part.7872 ed ivi registrato il 19.07.2000 al n.2925 per acquisto fattone da [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti edilizi eseguito presso il comune di Jolanda di Savoia ha portato a rintracciare le seguenti pratiche:

-Concessione in sanatoria n.37 anno 33/1987 prot.n.552 del 24.11.1987 a nome [REDACTED] per la costruzione di fabbricato ad uso magazzino-garage-lavanderia e cantina.

-Concessione edilizia prat.2584 anno 58/1994 prot.n.5227 del 03.08.1994 a nome [REDACTED] per modifica prospettica al fabbricato adibito a servizi agricoli.

-Concessione edilizia in variante prat.2518 anno 92/1994 prot.2368 del 23.11.1994 a nome [REDACTED] per varianti in corso d'opera alla concessione edilizia n.58/1994.

Inizio lavori:05.08.1994

Fine lavori:31.01.1995

Agibilità prot.825 del 04.04.1995

-Autorizzazione edilizia n.31/00 prot.n.6110 del 16.05.2000 a nome [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso senza realizzazione di opere da rurale ad urbano di abitazione e proservizi.

7.1 Conformità edilizia:

Va fin d'ora precisato che il titolo abilitativo dell'abitazione non e' stato rintracciato.

Tuttavia per composizione, conformazione e finiture appare riconducibile agli immobili edificati negli anni '50 del secolo scorso dall'Ente Delta Padano.

Inoltre nel condono edilizio richiesto e successivamente rilasciato, via e' l'autocertificazione dell'allora proprietario che dichiarava dall'anno 1962 al 1966 la costruzione dei bassocomodi,

autorimessa e magazzino.

Pertanto il parere di conformita' verra' eseguito sulla scorta delle planimetrie catastali agli atti e i titoli edilizi reperiti con lo stato dei luoghi.

Il raffronto (misure a campione) ha portato ad accertare le seguenti difformita' :

-realizzazione di ampia tettoia antistante l'abitazione (verosibilmente non sanabile per cui si prevede la messa in pristino);

-difformita' prospettiche,

-incongruenza dimensionale e non corretta rappresentazione interna,

In parte inquadrabili nelle tolleranze di cui al D.P.R. 380/2001, all'art.19 bis della Legge Regionale Emilia Romagna n.23/2004 ed al D.L.69/2024 convertito in Legge n.105/2024.

Cio' evidenziato e premesso che le sanatorie presuppongono un rilievo accurato e studio , anche di rispondenza a norme specifiche di settore (sismiche, contenimento consumo energetico ecc.) - non ricomprese nell'incarico- al solo fine di dare una indicazione di massima ,gli eventuali costi di sanatoria edilizia - con o senza opere di adeguamento/demolizione che si rendessero necessarie - (qualora non si optasse per la messa in pristino) - inclusa ottenimento di Modello Unificato R1-di conformita' strutturale- qui non compiutamente quantificabili ma presumibili in €.6.000,00 saranno a carico dell'aggiudicatario ; nulla escluso.

N.B.: E' fatta salva sempre e comunque ogni diversa interpretazione con eventuali richieste di messa in pristino/adeguamento e/o demolizione e calcolo oneri/oblazioni da parte degli Uffici Comunali preposti al momento della presentazione dell'eventuale sanatoria e in fase di istruttoria.

Descrizione: Abitazione indipendente con bassocomodi , magazzino , autorimessa e scoperto esclusivo

L'immobile in stima è una abitazione indipendente sui quattro lati, con corpo distaccato ricomprendente cantine,magazzini e autorimessa, con area cortiliva pertinenziale.

Il tutto in Jolanda di Savoia, al [REDACTED] della Via o Strada Bonaglia 1a Traversa.

Il lotto sui cui insistono i fabbricati a forma sostanzialmente rettangolare, recintata sui quattro lati e trattata parte a verde e parte pavimentata.

L'abitazione si eleva a due piani fuori terra,ha struttura portante in verticale muratura, l'orizzontale ed inclinata in latero-cemento e presenta prospetti in muratura faccia a vista con porzioni intonacate.

Gli infissi sono in legno e vetro semplice con zanzariere e scuri ciechi in p.v.c. internamente la composizione in vani è la seguente:

-p.t:ingresso /vano scale,cucina/pranzo,soggiorno e bagno.

-p1°:vano scale/disimpegno,tre vani letto e un ripostiglio.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati(Le prime presentano in più punti forte presenza di umidità ascendente dalle fondazioni e muffe), pavimenti in ceramica.

È presente impianto di riscaldamento con caldaia ubicata in apposito vano in appendice al corpo principale,impianto elettrico e idrico;inoltre il solo piano primo è asservito da impianto di climatizzazione funzionante a split con motori staffati su prospetto.

In generale condutture e fili sono in parte incassati e parte a vista.

Non è possibile relazionare in merito alla conformità degli impianti ai sensi della L.46/90 e s.m.i. in quanto non reperiti i relativi certificati se ed in quanto esistenti.

Il corpo basso comodi in corte come anzidetto ricomprende cantine,lavanderia,ripostiglio,magazzino e autorimessa.

Presenta le medesime caratteristiche costruttive della abitazione;il manto di copertura è del tipo di lastre in fibrocemento (non è dato sapere se siano contenenti amianto).

Complessivamente la proprietà si presenta in scarso stato manutentivo e conservativo.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq.228,00 oltre alla corte esclusiva.

A miglior comprensione si consulti la documentazione fotografica e planimetria dimostrativa allegate al presente rapporto.

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione p.T e 1°	sup commerciale	151,00	1,00	151,00
Autorimessa e magazzino p.T	sup.commerciale	30,50	0,60	18,30
Bassocomodi p.T.	sup commerciale	46,50	0,20	9,30
228,00				178,60

Oltre ad area scoperta esclusiva

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto dei beni in esame con altri similari per ubicazione,consistenza,caratteristiche costruttive,destinazione e gradi di finitura .

Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie degli immobili.

L'incidenza dello scoperto esclusivo s'intende ricompreso nel maggior valore a mq. attribuito ai fabbricati.

La tettoia antistante l'abitazione , non autorizzata e verosibilmente non sanabile, non verra' valorizzata in quanto si prevede la messa in pristino.

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci si trova,venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: FERRARA

Comune: IOLANDA DI SAVOIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 2

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	420	610	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	510	L			
Box	NORMALE	235	345	L			
Ville e Villini	NORMALE	560	740	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Zone Immobiliari



Zone **Centrali** 1



Zone **Semicentrali** 0



Zone **Periferiche** 1

Zone Centrali	Valore M ²	Affitto	Vendita
<ul style="list-style-type: none"> Capoluogo Comunale Centro Dell Abitato 		€ 2,29	€ 520

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione indipendente , bassocomodi , magazzino , autorimessa	mq.178,60	€ 500,00/mq.	€ 89.300,00

(oltre ad ampia area scoperta esclusiva -inclusa nel maggior valore attribuito ai fabbricati)

Valore complessivo diritto e quota

€ 89.300,00

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%)

€ 13.395,00

A detrarre costo aggiornamento catastale e regolarizzazione edilizia/urbanistica

€ 7.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile.

€ 68.905,00

Valore stimato arrotondato in

€ 69.000,00

Ferrara 14 aprile 2026

L'Esperto alla stima



Allegati: _____ -documentazione fotografica ;
-planimetria dimostrativa dell' immobile ;

In documento a parte:fascicolo allegati