

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. MANDATARIA DI
SIENA NPL 2018 S.R.L.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **153/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2026 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA MARTA CRISTONI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Silvia Gianferrara**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Edificio ad uso civile abitazione con magazzino sito in
Jolanda di Savoia (FE), Strada Reale c.n. XXXXXX

Esperto alla stima: GEOM. PATRIZIO CECCHIN
Codice fiscale: CCCPRZ67B09D548M
Studio in: Via Giovanni XXIII 77 - Ferrara
Telefono: 0532/765600
Email: patrizio.cecchin@tim.it
Pec: patrizio.cecchin@geopec.it

6. Misure Penali

Bene: edificio ad uso civile abitazione con magazzino sito in Jolanda di Savoia (FE), Strada Reale c.n. [REDACTED]

Misure Penali: nessuna.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

8. Prezzo

Bene: edificio ad uso civile abitazione con magazzino sito in Jolanda di Savoia (FE), Strada Reale c.n. [REDACTED]

Prezzo: € 53.500,00

totale carico.

Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- civile abitazione: rimozione della veranda esterna e modifiche interne consistenti nella realizzazione di partizioni interne in corrispondenza della scala e modifiche alle forometrie;
- magazzino: tamponamento esterno di una porzione del portico, modifica a porta interna;
- bassocomodo: realizzazione di porta esterna.

Difformità regolarizzabili mediante:

aggiornamento della mappa catastale con Pregeo ed aggiornamento delle planimetrie con Docfa.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione: € 1.200,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Si specifica che non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico del lotto e la puntuale verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Si mette comunque in evidenza che il tratto di recinzione corrente lungo il confine sud del lotto è stato impropriamente modificato dal confinante, impedendo altresì la fruizione del bassocomodo che, di fatto, viene utilizzato dal medesimo.

Detta condizione dovrà essere ripristinata coerentemente ai reali confini di proprietà, con costi e oneri a carico dell'aggiudicatario/delle parti coinvolte, nessuno escluso.

Note: in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dal presente rapporto di valutazione la quantificazione degli oneri relativi all'eventuale azione di accertamento sul valore, che l'Agenzia delle Entrate dovesse eventualmente intraprendere nei confronti dell'aggiudicatario, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spese.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è un compendio sito in Jolanda di Savoia, piccolo comune di circa 2.500 abitanti posto ad una distanza di circa 40 Km. dai Lidi Ferraresi ed a circa 35 Km. dal Comune Ferrara.

Caratteristiche zona: agricola.

Area urbanistica: agricola.

Servizi presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: ---

Attrazioni paesaggistiche: ---.

Attrazioni storiche: ---.

Principali collegamenti pubblici: assi viari e linea Tper.

3. STATO DI POSSESSO.

Libero.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara non sono risultati contratti di locazione in essere per il compendio pignorato.

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:

Nessuno.

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, a favore di Banca Antonveneta S.p.a. (C.F. 02691680280) contro ██████████, per concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 172.000,00, importo capitale € 85.000,00, durata 20 anni, derivante da atto notarile pubblico del Notaio Alberti Carlo Alberto di Migliarino (FE) del 14/12/2005, rep. 112139/22234, iscritta a Ferrara in data 16/12/2005 al reg. gen. 28904 e reg. part. 7754.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE, a favore di Banca Antonveneta S.p.a. (C.F. 02691680280) contro ██████████, per concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 172.000,00, importo capitale € 85.000,00, durata 20 anni, derivante da atto notarile pubblico del Notaio Alberti Carlo Alberto di Migliarino (FE) del 14/12/2005, rep. 112139/22234, iscritta a Ferrara in data 24/11/2025 al reg. gen. 23087 e reg. part. 3851.

Note: formalità di riferimento ipoteca volontaria reg. part. 7754 del 16/12/2005.

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. (C.F. 00884060526), contro ██████████, Atto giudiziario Tribunale di Ferrara del 26/10/2017, rep. 4251/2017, trascritto a Ferrara in data 01/12/2017 al reg. gen. 19767 e reg. part. 13677.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. (C.F. 14535321005), contro ██████████, Atto giudiziario Tribunale di Ferrara del 14/08/2025, rep. 2897, trascritto a Ferrara in data 29/09/2025 al reg. gen. 18479 e reg. part. 13795.

5. ALTRE INFORMAZIONI:

Spese di gestione condominiale: ---

Utilità comuni: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---.

Attestazione Certificazione Energetica: non presente in atti.

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

Avvertenze ulteriori: non si esclude la presenza di servitù di impianto o di altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali obblighi e/o oneri derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Si precisa a tal riguardo che una porzione dell'area cortiliva è attraversata, con relativi supporti a terra, da linea verosimilmente telefonica, senza evidenza alcuna di specifiche e relative servitù.

Il compendio verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, accessioni, pertinenze, fissi, infissi e seminfissi, servitù attive e passive se e come esistenti ad aventi titolo legale ad esistere, così come pervenuto all'attuale proprietaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del Notaio Alberti Carlo Alberto di Migliarino (FE) del 14/12/2005, rep. 112138/22233, trascritto a Ferrara il 16/12/2005 ai nn. 28903/15232, da potere [REDACTED]
- [REDACTED], proprietaria per la quota di 9/18, in forza di atto di compravendita del Notaio Alberti Carlo Alberto di Migliarino (FE) del 12/06/1980, rep. 2255/448, trascritto a Ferrara il 23/06/1980 al reg. part. 6784; [REDACTED], proprietaria per la quota di 3/18, [REDACTED] proprietarie per la quota di 2/18 ciascuna, in forza di successione legittima in morte del rispettivo marito e padre [REDACTED] giusta denuncia n. 73 vol. 1188 registrata a Ferrara il 18/09/2003 ed ivi trascritta il 26/09/2006 al reg. part. 15884. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Jolanda di Savoia ha identificato e messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie, tenuto conto che le opere di costruzione dell'immobile sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967, epoca nella quale in zona agricola non era obbligatorio acquisire il titolo edilizio:

- domanda di Condono edilizio del 01/04/1986 conclusasi con Concessione a sanatoria prot. 2437 rilasciata in data 27/01/1989 – pratica edilizia n. 244-4/1989 per realizzazione di veranda, proservizi, ricovero attrezzi;

Note: la pratica riguarda anche altri immobili limitrofi non oggetto del presente procedimento;

- DIA prot. 15121 del 15/12/2003 n. 2/04 per cambio d'uso senza opere da agricolo a residenziale e demolizione di proservizi fatiscenti, seguita da voltura parziale del 18/03/2009.

Note: la DIA prot. 15121 del 15/12/2003 n. 2/04 riguarda anche altri immobili limitrofi non oggetto del presente procedimento; risulta in atti la pertinente richiesta Certificato di conformità edilizia e agibilità prot. 5714 del 24/05/2005, rilasciato, come da comunicazione dell'ente preposto ed in relazione alla tipologia di intervento, solamente per le unità di terzi.

Si specifica che:

- nell'atto di acquisto del compendio staggito vengono citati ulteriori titoli edilizi, tuttavia afferenti altri immobili limitrofi;

- il compendio staggito risulta privo di abitabilità; detta condizione non ne pregiudica la legittimità, a ma la sua usabilità. Per poter attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e conformità degli impianti sarà necessario eseguire importanti opere di manutenzione straordinaria, ovvero di ristrutturazione, nonché di messa a norma, con costi e oneri a totale carico dell'aggiudicatario, nessuno escluso.

7.1 Conformità edilizia:

Si precisa che, in sede di sopralluogo, il magazzino ed il bassocomodo sono stati ispezionati esclusivamente dall'esterno in modo visivo, in quanto il primo presenta carenze strutturali alla copertura con locali interni

occupati da ingenti quantitativi di materiale vario e di guano; i secondi, invece, risultano inaccessibili a causa della presenza di un fitto manto erboso e di recinzioni impropriamente installate dal confinante. **La disamina che segue è quindi parziale**, con onere della completa definizione della conformità edilizia in capo all'aggiudicatario, con costi a suo totale carico.

Dal raffronto tra la documentazione edilizia in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- civile abitazione: rimozione della veranda esterna e modifiche interne consistenti nella realizzazione di partizioni interne in corrispondenza della scala e modifiche alle forometrie;
- magazzino: tamponamento esterno di una porzione del portico, modifica a porta interna;
- bassocomodo: realizzazione di porta esterna.

Inoltre, definizione con l'ente preposto dell'eventuale necessità di deposito di specifica comunicazione di fine lavori della DIA prot. 15121 del 15/12/2003 n. 2/04 inerente alle sole opere legittimate per il compendio staggito (cambio d'uso senza opere e demolizione proservizi fatiscenti).

Le difformità riscontrate sono presumibilmente regolarizzabili con:

pratica edilizia a sanatoria (fatte salve le eventuali messe in pristino coerenti all'architettura rurale) ed eventuale comunicazione fine lavori della DIA prot. 15121 del 15/12/2003 n. 2/04.

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 4.800,00 (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Per le eventuali ulteriori difformità, ricadenti al di fuori delle tolleranze di cui all'art. 19-bis della L.R. 23/2004, che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e più approfondite ricerche dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene staggito, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Sarà quindi a cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Note: si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati; gli importi indicati per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi, in quanto per la precisa definizione degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura di sanatoria vera e propria; ragion per cui si consiglia un'assistenza propedeutica alla partecipazione all'asta da proprio tecnico di fiducia. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del potenziale acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile e rilievi di dettaglio.

Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca.

Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi.

Il prezzo a base d'asta tiene intrinsecamente conto dell'assenza di garanzie ed è da intendersi complessivo ed a corpo.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	RUE
Zona omogenea:	Territorio rurale AVP – ambiti ad alta vocazione

	produzione agricola
Immobile soggetto a convenzione:	No
Tutele/vincoli	Fascia di rispetto stradale

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di vetusto edificio residenziale, già colonico, realizzato nella prima metà del '900, costituito da corpo di fabbrica comprendente un'unità immobiliare ad uso civile abitazione e un'unità destinata a magazzino (ex fienile), oltre corpo accessorio adibito a ripostiglio.

Al piano terra dell'abitazione si trova la zona giorno costituita da ingresso, vano scala, sala da pranzo, soggiorno, sgombero, cucina, bagno finestrato, cantina e centrale termica; al piano primo si colloca la zona notte composta da tre camere da letto matrimoniali, due ripostigli, sgombero e bagno finestrato con antibagno, tutti tra di loro disimpegnati.

Il magazzino, ispezionato esclusivamente dall'esterno in modo visivo, presenta una pianta rettangolare con porzione a doppio volume destinata a portico e porzione articolata su due livelli, con piano terra ad uso sgombero e magazzino, quest'ultimo originariamente utilizzato come stalla, e piano primo ex fienile raggiungibile solamente tramite staffe metalliche infisse nella muratura. Il magazzino presenta carenze strutturali alla copertura con locali interni occupati da ingenti quantitativi di materiale vario e di guano.

L'intero edificio, in evidente stato di abbandono e degrado, presenta le caratteristiche tipologiche dell'architettura rurale tradizionale delle campagne ferraresi.

Lungo il confine sud del lotto è presente un corpo di fabbrica accessorio di epoca costruttiva più recente, anch'esso ispezionato esclusivamente dall'esterno in modo visivo, suddiviso in più vani ad uso ripostiglio.

Completa la proprietà ampia area cortiliva di circa mq. 1.690 completamente recintata e finita a prato con alberi ed arbusti. La fitta vegetazione presente in loco ne impedisce la fruizione.

Si mette in evidenza che il tratto di recinzione corrente lungo il confine sud del lotto è stato impropriamente modificato dal confinante, impedendo altresì la fruizione al bassocomodo che, di fatto, viene utilizzato dal medesimo. Detta condizione dovrà essere ripristinata coerentemente ai reali confini di proprietà, con costi e oneri a carico dell'aggiudicatario/delle parti coinvolte, nessuno escluso.

1. Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] - proprietà per 1/1.

Eventuali ulteriori comproprietari: nessuno.

Superficie equivalente: mq. 451,60.

Il compendio è sviluppato ai piani: terra e primo.

L'edificio è stato costruito: prima metà del '900.

Stato di manutenzione generale: pessimo.

Condizioni generali: il compendio staggito si presenta in completo stato di abbandono, in un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Si denotano componenti strutturali e finiture fatiscenti, diffusi ammaloramenti alle strutture dovuti ad umidità ed infiltrazioni con efflorescenze e distacco degli intonaci, oltre ad impianti obsoleti e non funzionanti. Per il suo futuro utilizzo dovrà essere oggetto di opere di risanamento e ristrutturazione rilevanti sia delle componenti edilizie che impiantistiche.

L'area cortiliva necessita di sfalcio dell'erba e della potatura di alberi ed arbusti. Nella stessa si riscontra l'abbandono di materiale di varia tipologia, compresi pneumatici fuori uso ed un automezzo. Resteranno a carico dell'aggiudicatario i costi per lo smaltimento, nonché per la verifica di eventuali ritrovamenti interrati (cisterne e pozzi).

Caratteristiche descrittiveCaratteristiche strutturali:

Copertura abitazione e magazzino	tipologia: a falde materiale: struttura in legno con copertura in tegole di laterizio condizioni: pessime
Copertura bassocomodo	tipologia: a falde materiale: struttura in legno con copertura in lastre verosimilmente di fibrocemento (eternit) condizioni: mediocri
Solai abitazione e magazzino	tipologia: voltine di tavole su travi metalliche condizioni: buone nell'abitazione e mediocri nel magazzino
Strutture verticali abitazione, magazzino e bassocomodo	materiale: muratura di laterizio condizioni: mediocri nell'abitazione e pessime nel magazzino e nel bassocomodo
Scala abitazione	materiale: granigliato di cemento condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni abitazione	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro semplice protezione: scuri in legno condizioni: pessime
Infissi esterni magazzino	tipologia: ante a battente e fisse materiale: metallico e vetro semplice protezione: assenti condizioni: pessime
Manti di copertura abitazione e magazzino	materiale: tegole di laterizio condizioni: pessime
Manti di copertura bassocomodo	materiale: lastre verosimilmente in fibrocemento (eternit) condizioni: mediocri
Pareti esterne abitazione, magazzino e bassocomodo	materiale: muratura di laterizio condizioni: mediocri nell'abitazione e pessime nel magazzino e nel bassocomodo
Pavimentazione interna abitazione	materiale: tavole in cotto, ceramica, graniglia di marmo condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna bassocomodo	materiale: battuto di cemento condizioni: mediocri
Pavimentazione interna magazzino	materiale: mattoni di laterizio condizioni: mediocri

Rivestimenti abitazione ubicazione: cucina e bagno
materiale: ceramica
condizioni: mediocri

Impianti:

Condizionamento assente

Elettrico abitazione tipologia: parte a vista, parte sottotraccia
condizioni: pessime
conformità: non a norma

Elettrico magazzino assente

Gas abitazione assente

Idrico abitazione tipologia: autonomo
alimentazione: diretta da rete comunale
condizioni: pessime
conformità: non a norma

Termico abitazione assente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, comprendendo le superfici principali e secondarie in ragione dei rapporti mercantili superficiali definiti dalla norma UNI EN 15733:2011, dall'allegato C del D.P.R. 138/98, nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, opportunamente adeguati alla realtà di cui trattasi.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione	superficie lorda di pavimento	281,00	1,00	281,00
Magazzino p.t.	superficie lorda di pavimento	107,50	0,60	64,50
Magazzino p.1	superficie lorda di pavimento	103,00	0,50	51,50
Portico - magazzino	superficie lorda di pavimento	25,00 7,50	0,35 0,10	8,75 0,75
Bassocomodo	superficie lorda di pavimento	46,50	0,20	9,30
Corte esclusiva	superficie esterna lorda	25,00 1.665,00	0,10 0,02	2,50 33,30
Totale				451,60

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

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, i costi di ristrutturazione, il suo status impiantistico, l'andamento del mercato, i vincoli giuridici, etc.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Uffici del Registro di Ferrara;
 Ufficio Tecnico Comunale di Jolanda di Savoia;
 Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:**Edificio ad uso civile abitazione con magazzino.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Edificio ad uso civile abitazione con magazzino	451,60	€ 155,00	€ 69.998,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.998,00

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore complessivo</i>
Edificio ad uso civile abitazione con magazzino	451,60	€ 69.998,00

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%)	- € 10.499,70
Spese tecniche di regolarizzazione catastale ed edilizia:	- € <u>6.000,00</u>
VALORE RESIDUO	€ 53.498,30

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:	€ 53.500,00
---	--------------------

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atti di provenienza;
5. visure ipocatastali.

Data generazione:

26/01/2026



L'Esperto alla stima
GEOM. PATRIZIO CECCHIN