
Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **13/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **27-05-2026 ore 10.15**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa Maria Marta CRISTONI**
Custode Giudiziario: **Dr. Pietro Mazzilli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico
--

Esperto alla stima: Geometra Celso Brina
Codice fiscale: BRNCLS58B10D548T
Studio in: Via Pitteri, 42/A - 44123 FERRARA
Telefono: 0532/741943
Fax: 339-2174722
Email: teamfrost@libero.it
Pec: celso.brina@geopec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

- Bene:** Via Strada Colombana Nuvolè, Traversa 8, n° 6 - Jolanda Di Savoia (FE) - 44037

Lotto: Unico

Categoria: Abitazione in villini [A7]

1)-Sig.ri

comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno; al Catasto Fabbricati al foglio 86, particella 71, sub. 1, Via Strada Colombana Nuvolè Traversa Ottava n° 6, piano T/1°, Comune Jolanda di Savoia, categoria A/7, classe 3°, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 149 mq., rendita € 383,47 l'abitazione.

2)-Al Catasto Fabbricati al foglio 86, particella 71, subalterno 2, Via Strada Colombana Nuvolè Traversa Ottava n° 6, piano T, Comune Jolanda di Savoia, categoria C/2, classe 1°, consistenza 120 mq., superficie catastale 129 mq., rendita € 210,71, locale di deposito/magazzino.

3)-Al Catasto Fabbricati al foglio 86, particella 71, subalterno 3, Via Strada Colombana Nuvolè Traversa Ottava n° 6, piano T, Comune Jolanda di Savoia, categoria C/2, classe 2°, consistenza 87 mq., superficie 94 mq., rendita € 179,73, locale di deposito/magazzino.

4)-Al Catasto Fabbricati, al foglio 86, particella 71, subalterno 4, indirizzo Via Strada Colombana Nuvolè Ottava Traversa n° 6, piano T, Comune Jolanda di Savoia, categoria C/2, classe 2°, consistenza 34 mq., superficie catastale 38 mq., rendita € 70,24, locale di deposito/magazzino.

5)-Al Catasto Terreni non direttamente intestato ma sempre riferibile ai comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno; alla sezione censuaria del Comune di Jolanda di Savoia, al foglio 86, particella 71, qualità Ente Urbano, superficie catastale 4.274 mq. compreso il sedime dei fabbricati, il lotto di terreno sottostante.

2 Stato di possesso

- Bene:** Via Strada Colombana Nuvolè, Traversa 8, n° 6 - Jolanda Di Savoia (FE) - 44037

Lotto: Unico

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Strada Colombana Nuvolè, Traversa 8, n° 6 - Jolanda Di Savoia (FE) - 44037

Lotto: Unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Parzialmente

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Strada Colombana Nuvolè, Traversa 8, n° 6 - Jolanda Di Savoia (FE) - 44037

Lotto: Unico

Creditori Iscritti:

-

5. Comproprietari

Beni: Via Strada Colombana Nuvolè, Traversa 8, n° 6 - Jolanda Di Savoia (FE) - 44037

Lotto: Unico

Comproprietari: Nessun'altro

6. Misure Penali

Beni: Via Strada Colombana Nuvolè, Traversa 8, n° 6 - Jolanda Di Savoia (FE) - 44037

Lotto: Unico

Misure Penali: NON Conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Strada Colombana Nuvolè, Traversa 8, n° 6 - Jolanda Di Savoia (FE) - 44037

Lotto: Unico

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Strada Colombana Nuvolè, Traversa 8, n° 6 - Jolanda Di Savoia (FE) - 44037

Lotto: Unico

Valore complessivo intero arrotondato : €. 111.000,00

Beni in **Jolanda Di Savoia (FE)**
Località/Frazione
Via Strada Colombana Nuvolè, Traversa 8, n° 6

Lotto: UNICO

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:

Abitazione In villino [A7] sito in Via Strada Colombana Nuvolè, Traversa 8, n° 6

Quota e tipologia del diritto

1/2 di proprietà

1/2 di proprietà

Eventuali comproprietari: Nessun'altro

1)-Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno; al foglio 86, part. 71, sub. 1, Via Strada Colombana Nuvolè Traversa Ottava n° 6, piano T/1°, Jolanda di Savoia, categoria A/7, classe 3°, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 149 mq., rendita € 383,47, l'abitazione.
Derivante da: Variazione Toponomastica del 29/11/2022 - Prat. n° FE0124303

Millesimi di proprietà di parti comuni: Abitazione in villino [A7] con accesso dallo scoperto esclusivo censito al Catasto Fabbricati map. 71, sub. 5, BCNC ai sub. 1-2-3-4.

Confini: Via Strada Colombana Nuvolè, corte esclusiva, rag. terzi, salvo altri anche più attuali.

2)-Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno; al foglio 86, part. 71, sub. 2, Via Strada Colombana Nuvolè Traversa Ottava n° 6, piano T, Jolanda di Savoia, cat. C/2, cl. 1°, consistenza 120 mq., superficie 129 mq. catastali, rendita € 210,71, locale deposito/magazzino.
Derivante da: Variazione Toponomastica del 29/11/2022 - Prat. n° FE0124299

Millesimi di proprietà di parti comuni: Locale di deposito con accesso dallo scoperto esclusivo censito al Catasto Fabbricati map. 71, sub. 5, BCNC ai sub. 1-2-3-4.

Confini: Via Strada Colombana Nuvolè, corte esclusiva, rag. terzi, salvo altri anche più attuali.

3)-Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

; al foglio 86, part. 71, sub. 3, Via Strada Colombana Nuvolè Traversa Ottava n° 6, piano T, Jolanda di Savoia, cat. C/2, classe 2°, consistenza 87 mq., superficie catastale 94 mq., rendita € 179,73, locale di deposito/magazzino.

Derivante da: Variazione Toponomastica del 29/11/2022, Prat. n° FE0124305

Millesimi di proprietà di parti comuni: Locale di deposito con accesso dallo scoperto esclusivo, censito al Catasto Fabbricati map. 71, sub. 5, BCNC ai sub. 1-2-3-4.

Confini: Via Strada Colombana Nuvolè, corte esclusiva, rag. terzi, salvo altri anche più recenti.

4)-Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████; comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno; al foglio 86, part. 71, sub. 4, Via Strada Colombana Nuvolè Ottava Traversa n° 6, piano T, Jolanda di Savoia, cat. C/2, cl. 2°, consistenza 34 mq., superficie catastale 38 mq., rendita € 70,24, locale deposito/magazzino.

Derivante da: Variazione Toponomastica del 29/11/2022, Prat. n° FE0124301

Millesimi di proprietà di parti comuni: Locale di deposito con accesso dallo scoperto esclusivo censito al Catasto Fabbricati map. 71, sub. 5, BCNC ai sub. 1-2-3-4.

Confini: Via Strada Colombana Nuvolè, corte esclusiva, rag. terzi, salvo altri anche più attuali.

5)-Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione: NON specificata, ma sempre con riferimento ai ██████████

██████████; comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno; alla sezione censuaria di Jolanda di Savoia, al foglio 86, particella 71, qualità Ente Urbano, superficie catastale 4.274 mq. compreso il sedime dei fabbricati il sottostante lotto di terreno di pertinenza esclusiva.

Derivante da: Tipo Mappale del 17/02/1998 n. 2.1/1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Sostanzialmente sovrapponibile al corrispondente mapp. 71, sub. 5, (BCNC - Corte), censito al Catasto Fabbricati.

Confini: Via Strada Colombana Nuvolè, map. 72 di terzi, salvo altri anche più attuali.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità interne all'abitazione e in facciata di un locale deposito, (sub.2) - Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA con deposito di nuove schede catastali aggiornate a seguito di sanatoria comunale. - Descrizione delle opere da sanare: Uso improprio di parte dei locali accessori al piano terra dell'abitazione, (a soggiorno invece che a sgombero), con conseguente modifiche della consistenza catastale; nonché difformità per l'indicazione di una finestra nel locale di deposito sub. 2 mai autorizzata e mai realizzata.

Procedura DOCFA con deposito di nuove schede catastali: € 750,00 - Oneri Totali: **€ 750,00**

Note: Con i relativi costi inerenti e conseguenti che, considerati e detratti nella presente valutazione, rimangono comunque tutti sempre a carico dell'acquirente, nulla escluso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Piena Proprietà di datato fabbricato ex E.R.S.A. ad uso abitazione monofamiliare indipendente edificato con strutture portanti in murature di mattoni di diversi tipi, solai e falde di copertura prevalentemente in latero cemento, prospetti in parte in murature a vista ed in parte intonacati e tinteggiati, cornici, gronde e pluviali, e marciapiedi perimetrali; nonché con magazzini e basso comodi in corpi staccati e scoperto esclusivo completamente recintato.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche l'abitazione, vista la vetustà e la relativa usura, si può definire in sufficiente stato di conservazione strutturale ma con diverse carenze di manutenzione; i basso comodi circostanti in corpi staccati, avendo subito alcuni localizzati cedimenti strutturali a pavimento e a parete, si possono definire in cattivo stato sia di conservazione che di manutenzione. Per quanto riguarda le condizioni estrinseche il medesimo compendio immobiliare è inserito in zona rurale isolata completamente priva di infrastrutture primarie, secondarie, commerciali, sociali, ricettivi, ricreativi, di trasporto pubblico, nonché collocata a diversi chilometri dall'abitato più vicino, dalla strada asfaltata e dalla fermata di trasporto pubblico più vicina, per altro tutti raggiungibili con qualche difficoltà solo tramite strada bianca abbastanza dissestata.

Caratteristiche zona: rurale isolata

Area urbanistica: agricola, senza traffico, con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Po a poca distanza.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Inesistenti

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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** attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00; A rogito di Notaio Dr. M. Coppola in data 29/07/2010, ai nn. 73962/13509; Iscritto/trascritto a Ferrara (FE) in data 12/08/2010 ai nn. 15982/3725;

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 3.000,00; Importo capitale: € 1.061,40; A rogito di Giudice di Pace di Padova (PD) in data 10/05/2017, ai nn. 2288/2017; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 14/03/2018, ai nn. 4056/534.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Soc. [REDACTED]
[REDACTED]
bale di Pignoramento Immobili; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 25/01/2025, ai nn. 4138/2025; iscritto/trascritto a Ferrara (FE) in data 05/02/2025, ai nn. 1902/1431;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

NON Conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON Specificato

Spese straordinarie di gestione dell'immobile: NON Specificato
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Parzialmente
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] comproprietari
pe 1/2 indiviso Ciascuno, **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita
- a rogito di Notaio Dr. P. Carpanelli, in data 07/04/1997, ai nn. 46509/12422; trascritto a Ferrara,
in data 18/04/0017, ai nn. 5569/4002.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Prot. 2233/1986**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio legge 47/85 - Per lavori: Chiusura di porticato della stalla con pareti in
mattoni ad ottenere magazzino per gli attrezzi agricoli

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 2233/1986

Rilascio in data 02/06/1988 al n. di prot. 2233/189

NOTE: Concessione in sanatoria del 18/05/1988, n° 189/61/1988, che ha abilitato anche l'agibilità.

Numero pratica: **C.E. n. 1928/115/1987**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifiche a fabbricato rurale e costruzione di ricovero attrezzi agricoli.

Presentazione in data 15/09/1987 al n. di prot. 5966/6768

Rilascio in data 02/11/1987 al n. di prot. 115/1928/1987

NOTE: Concessione Edilizia poi volturata a nome del Sig. TOSI Giuliano in data 28/07/1989.

Numero pratica: **Prat. n. 2309/57/1991**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia - Per lavori: Rinnovo della C.E. n° 115/1987 per ultimazione lavori.

Presentazione in data 07/05/1991 al n. di prot. 2850/1991

Rilascio in data 03/07/1991 al n. di prot. 2309/57/1991

Numero pratica: **Prat. n. 2354/102/1991**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia per Variante in Corso d'Opera ai lavori di cui alla C.E. n° 57/1991.

Presentazione in data 16/12/1991 al n. di prot. 6404/7615

Rilascio in data 12/10/1992 al n. di prot. 2354/102/1991

Numero pratica: **Prat. n. 2454/18/1993**

Intestazione: T [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia - Per ampliamento ad uso ricovero attrezzi agricoli di fabbricato rurale

Presentazione in data 17/12/1992 al n. di prot. 8235

Rilascio in data 18/06/1993 al n. di prot. 2454/18/1993

Numero pratica: **Prat. n. 2671/48/1995**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia – Per ampliamento di fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli.

Presentazione in data 28/03/1995 al n. di prot. 2664

Rilascio in data 31/08/1995 al n. di prot. 2671/48/1995

Numero pratica: **D.I.A. Prot. 5408/1996**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività - (D.I.A.)

Per lavori: Variante in Corso d'Opera alla C.E. n. 48/1995 per l'ampliamento di fabbricato esistente

Presentazione in data 24/06/1996 al n. di prot. 5408

NOTE: Tipo di pratica che non prevedeva il rilascio ma veniva perfezionata e conclusa con la "Dichiarazione di Ultimazione dei Lavori", nello specifico depositata in data 03/10/1996, Prot. 8547.

Numero pratica: **C.E. n° 5482/24/1997**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia - Per Ristrutturazione di fabbricato rurale ad uso civile abitazione.

Presentazione in data 16/06/1997 al n. di prot. 5482

Rilascio in data 26/08/1997 al n. di prot. 24/5482/1997

Numero pratica: **D.I.A. Prot. 6197/39/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività - (D.I.A.)

Per lavori: Sostituzione del manto di copertura di una porzione di magazzino

Presentazione in data 06/06/2005 al n. di prot. 6197/71

NOTE: Pratica sospesa dal Comune di Jolanda di Savoia in data 29/07/2005, Prot. 8379, per incompletezza documentale della stessa.

Numero pratica: [REDACTED]

[REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività, (D.I.A.)

Per lavori: Sostituzione del manto di copertura di ricovero attrezzi

Presentazione in data 16/06/2009 al n. di prot. 5793/47

NOTE: Tipo di pratica che non prevedeva il rilascio dell'agibilità. Si segnala che nel parere comunale alla stessa D.I.A. si fa riferimento a precedente Permesso di Costruire inerente, n° 26/06 del 22/05/2006, che risulta scaduto e da rinnovare, ma che di fatto non è stato possibile reperire nell'archivio comunale.

7.1 Conformità edilizia:

Si sono riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità sia nell'abitazione che nei locali di deposito in corpo staccato. - Regularizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria ai sensi della Lg. 105/2024, (Salva Casa) e/o ripristino dove necessario. - Descrizione delle opere da sanare: Parziale diversa distribuzione ed utilizzo interno nel fabbricato residenziale con localizzate modifiche ad aperture, vani, tramezzi ed uso, nonché con modeste difformità dimensionali; realizzazione inoltre di finestre nei locali di deposito in difformità ai titoli abilitativi riscontrati; infine mancanza la tettoia di collegamento prevista progettualmente dagli stessi ai titoli abilitativi fra l'abitazione e il magazzino più vicino.

Il tutto salvo diverse disposizioni da parte dell'Ufficio Comunale competente, dove tutte le spese inerenti e conseguenti, comunque detratte dalla presente stima immobiliare, rimangono sempre a carico dell'eventuale acquirente, nulla escluso.

Sanatoria delle difformità e/o localizzati ripristini: € 4.500,00 - Oneri Totali: **€ 4.500,00 -**

Per quanto sopra non si può dichiarare la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.S.C., (Piano Strutturale Comunale) + R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio)
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio dell'Unione dei Comuni Ter

	re e Fiumi n° 42 del 29/09/2015 - ss.mm.ii.
Zona omogenea:	AVP - Ambiti ad alta vocazione di produzione agricola - (art. 4.3.4 delle Norme di Piano)
Norme tecniche di attuazione:	art. 2.3.1. - R.U.E. - (Regolamento Urbanistico Edilizio) - Approvato con Delibera del Consiglio dell'Unione dei Comuni Terre e Fiumi n° 42 del 29/09/2015 - ss.mm.ii.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Si veda quanto riportato al precedente punto "7.1".

Descrizione: **Abitazione in villino [A7] – Lotto Unico**

Abitazione monofamiliare indipendente libera sui lati e da cielo a terra, posta al piano terra e primo di vetusto edificio ex E.R.S.A., situata in Comune di Jolanda di Savoia, Ferrara, Via Strada Colombana Nuvolè Traversa Ottava n°6, con locali di deposito/magazzini esterni realizzati in corpo staccato e scoperto esclusivo completamente recintato. Detta abitazione è risultata composta di: ingresso, bagno, cucina-soggiorno, disimpegno vano scala e sgombero al piano terra; nonché disimpegno vano scala, bagno, stanza da letto e ripostiglio al P.1°; con il tutto nello stato di fatto e come attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti così come pervenuto con atto del Notaio Dr. P. Carpanelli del 07/04/1997, Rep. 46509/12422, e precedenti ancora validi. I pavimenti ed i parziali rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica di diversi tipi e di diversi formati, le rimanenti pareti ed i soffitti di tutti i vani sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera; il tutto con la presenza di un ampio arco realizzato in muratura a vista e di specchiature a soffitto rivestite con perline in legno mordenzato. Il portoncino d'ingresso è in legno ad anta cieca e chiusura di sicurezza; le porte interne, quelle presenti, sono sempre in legno con specchiature cieche; le finestre sono in legno mordenzato e vetri termophane, con davanzali e persiane esterne. La scala interna di servizio, rivestita in cotto, è completata da ringhiera realizzata in ferro lavorato completa di corrimano.

L'unità immobiliare nel suo contesto è dotata di impianto elettrico con punti luce, prese e distribuzione sotto traccia, di impianto di riscaldamento con elementi radianti e caldaia funzionanti a gas, di impianto idrico con distribuzione acqua calda e fredda completo di sanitari, di impianto di condizionamento con elementi pensili; tutti impianti datati per i quali non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità.

Il fabbricato interessato nel suo contesto si presenta con strutture portanti in pilastri e murature di diversi tipi, ad una o più teste, strutture orizzontali e dei coperti a falde inclinate e della pensilina prevalentemente in latero cemento con manto in tegole curve a finire, prospetti con specchiature in parte in murature a vista ed in parte intonacate e tinteggiate, inoltre con cornici pure intonacate, gronde e pluviali in lamiera di acciaio, nonché marciapiedi perimetrali in calcestruzzo liscio a ferro.

I locali di deposito in corpo staccato, realizzati in murature di blocchi prefabbricati in cemento a vista, presentano strutture portanti dei coperti in carpenteria metallica, con orditure ortogonali in tralicci ed arcarecci e manto a finire realizzato in pannelli sandwich prefabbricati in lamiera coibentata con gronde e pluviali in lamiera i sub 2 e 3, con semplice lastra ondulata prefabbricata il sub.4. I portoni di accesso sono di tipo a scorrere in lamiera stampata quelli dei sub 2 e 4, con passo d'uomo vetrato al sub. 2, mentre quello del sub. 3, sempre prefabbricato in lamiera grecata, è con apertura ad anta e sopraluce vetrato; le finestre presenti sono in ferro e vetri con davanzali.

Internamente gli stessi magazzini sono con murature a vista e pavimentati in calcestruzzo liscio a ferro,

dove il sub 2 è anche intonacato e tinteggiato; il tutto con presenza di impianto di illuminazione e di F.M. con distribuzione a vista, quadri elettrici con prese e punti luce pensili.

Lo scoperto esclusivo, completamente recintato con muretti a vista, rete metallica e cancelli ad apertura elettrica, è sistemato prevalentemente a prato verde con arbusti ed essenze arboree.

Superficie complessiva di circa mq **4.318,00**. - È posto al piano: P.T e 1°. -L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Strada Colombana Nuvolè Traversa Ottava n°6; ha un'altezza utile interna di circa m. da mt. 2,40 a mt.4,20 al P.T. e mt. 2,77 al P. 1°. L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2. - Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: Nel suo insieme, vista la vetustà, l'usura ed il localizzato degrado dei vari fabbricati, si evidenzia che l'abitazione la si può considerare in sufficiente stato di conservazione strutturale ma con diverse carenze di manutenzione, dovute sia alla diffusa trascuratezza degli ambienti che alla presenza localizzata di umidità varie presenti sia a soffitto che al piede delle murature. I locali di deposito all'esterno invece, avendo subito cedimenti strutturali in alcuni punti delle fondazioni con conseguente induzione di alcuni cedimenti a pavimento ed alcune importanti fessurazioni nelle murature perimetrali, nonché con danneggiamenti e anche ad almeno due portoni di accesso, si possono ritenere in cattivo stato di conservazione strutturale e anche di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Secondo manuale dell'Agenzia delle Entrate

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione - P.T./1° - sub. 1 -	sup reale lorda	154,00	1,00	154,00
Locale di deposito – P.T. - sub. 2 -	sup reale lorda	129,00	0,30	38,70
Locale di deposito - P.T. - sub.3 -	sup reale lorda	94,00	0,25	23,50
Locale di deposito – P.T. - sub. 4 -	sup reale lorda	38,00	0,25	9,50
Scoperto Esclusivo - sub. 5 -	sup reale lorda	3.903,00	0,005	19,52
		4.318,00		245,22

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - 2025 - Zona: Jolanda di Savoia/zona agricola e frazioni - (FE)

Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: abitazione civile e magazzini

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: scadente

Valore di mercato min (€/mq): **560** - Valore di mercato max (€/mq): **740**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è utilizzato il metodo "**SINTETICO-COMPARATIVO**" che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da indicazioni del manuale dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98 e successivi), dello stato di manutenzione e conservazione, di eventuali pertinenze esclusive e di quant'altro di riportato in perizia; si

è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara; - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; - Uffici del registro di Fer

rara; - Ufficio tecnico di Jolanda di Savoia; - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili e/o altri e disinteressati operatori del settore; Altre fonti di informazione: Servizio OMI e/o Comparabili dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 137.323,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione - sub. 1 -	154,00	€ 560,00	€ 86.240,00
Deposito - sub. 2 -	38,70	€ 560,00	€ 21.672,00
Deposito - sub.3 -	23,50	€ 560,00	€ 13.160,00
Deposito - sub. 4 -	9,50	€ 560,00	€ 5.320,00
Scoperto - - sub. 5 -	19,52	€ 560,00	€ 10.931,20

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 137.323,20

Valore Finale € 137.323,20

Valore corpo € 137.323,20

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 137.323,20

Valore complessivo diritto e quota € 137.323,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto Unico	Abitazione in villini [A7] + Depositi /Magazzini [C2]	245,22	€ 137.323,20	€ 137.323,20

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%) € 20.598,48

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.250,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: **Beni divisibili ma in maniera decisamente onerosa.**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 111.474,72 - arrotondato: **€ 111.000,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

persone fisiche

Allegati

- Visure catastali
- Planimetrie unità immobiliari
- Estratto di mappa

- Documentazione comunale
- Ispezioni ipotecarie
- Documentazione fotografica
- Atto di provenienza

Data generazione:
24-04-2026

L'Esperto alla stima
Geometra Celso Brina