# Tribunale di Ferrara

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC S.R.L.**
intervento di: **Agenzia -**

contro: **F e P**

N° Gen. Rep. **157/2025 riunita alla 50/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-09-2026 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CANTELLI Vincenzo**

Custode Giudiziario: **Dott. Battistello Alessandro**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE
## Lotto Unico

**Esperto alla stima:** Geometra Massimiliano Ghisellini
**Studio in:** Via Pitteri 42/A - 44123 FERRARA
**Email:** massimiliano.ghisellini@collegiogeometri.fe.it
**Pec:** massimiliano.ghisellini@geopec.it



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f88483778d91

# Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: 4
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA): 6
3. STATO DI POSSESSO: 8
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: 8
*4.1.* Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: 8
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: 8
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: 9
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: 9
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: 9
*4.2.* Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: 9
4.2.1. Iscrizioni: 9
4.2.2. Pignoramenti: 10
4.2.3. Altre trascrizioni: 10
4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: 10
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: 11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: 11
7. PRATICHE EDILIZIE: 12
7.1. Conformità edilizia: 13
7.2. Conformità urbanistica: 15
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: 19
8.1. Criterio di stima: 20
8.2. Analisi del segmento di mercato 20
8.3. Fonti di informazione: 22
9. VALUTAZIONE CORPI: 22



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f8848377 8d91

**Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.**

Ai fini della corretta individuazione del perimetro di responsabilità per quanto contenuto nel presente Rapporto di Valutazione, si specifica che:

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei albene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/osanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possonoapplicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso glieventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base deidocumenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguitosolamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al finedi evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigentinormative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui sitrova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredidi qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f8848377 8d91

Beni in Comune di **Argenta (FE)** Loc. **Santa Maria Codifiume**
Strada della Pozza n.

## 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:

**Identificativo corpo:** 44. ; 11.(

**Abitazioni di tipo economico [A3] e porzione [F3] in Comune di Argenta, loc. Santa Maria Codifiume, Strada della Pozza n.**

Compendio immobiliare sito nel Comune di Argenta (FE), località Santa Maria Codifiume, ubicato in zona agricola caratterizzata da edificazione sparsa e viabilità tipicamente rurale/comunale secondaria, costituito da fabbricato di remota edificazione, oggetto di parziale ristrutturazione, sviluppato su due piani fuori terra, con adiacente porzione fatiscente già adibita a magazzino, attualmente priva di copertura.

**Quota e tipologia del diritto:** Piena proprietà dell'immobile, acquistata per l'intero dai sigg. F e F , quali coniugi in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita del Notaio Giuseppe Montalti in data 11/05/2005 n. 89179/7356.

Il regime di comunione legale si è successivamente sciolto per effetto della separazione personale consensuale tra i coniugi, sottoscritta il 12/01/2016 e omologata dal Tribunale di Ferrara con provvedimento del 30/01/2016 (N.R.G. 4084/2015) — cfr. § 4.1.2.

Si segnala che tale scioglimento non risulta annotato a margine della trascrizione dell'atto di acquisto del 11/05/2005. Per effetto dello scioglimento, la titolarità del bene risulta comunque, nel merito, in comunione ordinaria pro-quota, con quote di ½ ciascuno in capo a F e P quali ex coniugi.

Oggetto della presente procedura esecutiva sono entrambe le quote indivise di ½, pignorate con due distinti atti riferiti ai medesimi beni:

- quota di ½ di P — pignoramento trascritto a Ferrara il 18/11/2025 ai nn. 22635/17024 (R.G.E. 157/2025);
- quota di ½ di F — pignoramento trascritto a Ferrara il 20/05/2026 ai nn. 9516/7149 (R.G.E. 50/2026).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: F (CF F ) nato a M (AV) il e P (CF ), nata a (AV) il per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni

*Note: dicitura catastale non aggiornata — cfr. § 4.1.2 sulla mancata annotazione dello scioglimento*

- foglio **17**, particella , indirizzo Strada della Pozza n. piano T, categoria A/3, classe



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f8848377 8d91

1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 178 m², rendita € 604,25

Derivante da: VARIAZIONE del 05/12/2008 Pratica n. FE0171048 in atti dal 05/12/2008 FRAZ. E FUSIONE CON CAMBIO D`USO (n. 14343.1/2008)

Confini: Strada della Pozza, particella particella e salvo altri e più attuali

- foglio **17**, particella indirizzo Strada della Pozza n. piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 124 m², rendita € 511,29

Derivante da: VARIAZIONE del 05/12/2008 Pratica n. FE0171048 in atti dal 05/12/2008 fraz. e fusione con cambio d'uso (n. 14343.1/2008)

Confini: Strada della Pozza, particella , particella e salvo altri e più attuali

- foglio **17**, particella , indirizzo Strada della Pozza n. , piano T, categoria F/3, superficie --, rendita € --

Derivante da: VARIAZIONE del 05/12/2008 Pratica n. FE0171048 in atti dal 05/12/2008 FRAZ. E FUSIONE CON CAMBIO D`USO (n. 14343.1/2008)

Confini: Strada della Pozza, particella , particella e , salvo altri e più attuali

Precisazioni catastali: le unità immobiliari derivano, in seguito a denuncia di variazione per frazionamento, fusione e cambio d'uso n.14343 del 05/12/2008, dalla soppressione dei beni distinti al CF del Comune di Argenta, foglio 17 particella . (A/3 vani 5), particella (C/2 mq.84) e particella (C/2 mq.79) a loro volta costituiti con denuncia nuova costruzione 19/04/2005 n. 2371

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui dal 24/11/2008

- foglio **17**, particella , qualità Ente urbano, classe --, superficie catastale --, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Derivante da: Tipo Mappale del 24/11/2008 Pratica n. FE0154214 in atti dal 24/11/2008 (n. 154214.1/2008

Precisazioni catastali: deriva dal frazionamento dell'unità immobiliare originaria dal 14/04/1994 foglio 17 mappale - SEMINATIVO classe 3 superficie 17980 m² RD € 117,23 RA 74,29

Il trasferimento è fatto a corpo e non a misura, con ogni diritto, ragione ed azione, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, con le comproprietà delle parti comuni pertinenziali dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, in particolare sulla corte comune distinta al foglio **17** particella subalterno Bene comune ai subalterni e del mappale 95 di cui alla variazione del 5/12/2008, il tutto così come pervenuto, in diversa consistenza e identificazione catastale, all'attuale proprietà con atto Notaio Montalti in data 11/05/2005 ai nn. 89179/7356.

Conformità catastale:

Al sopralluogo e per quanto è stato possibile rilevare, è stata riscontrata la coerenza oggettiva delle schede catastali con lo stato dei luoghi ad eccezione di modeste differenze nella fedele riproduzione planimetrica che comunque non incidono sulla consistenza, la classificazione e la consistenza catastale, ad ogni modo si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene degli eventuali oneri e spese dell'aggiudicatario per provvedere all'aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f8848377 8d91

nonché dell'aggiornamento dell'intestazione catastale mediante voltura telematica con oneri presunti a suo carico in circa € 1.000,00

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) deve essere allegato agli atti tra vivi, nonché agli atti di donazione e successione, aventi ad oggetto terreni. La medesima disposizione prevede specifiche ipotesi di esenzione in relazione alla superficie dei terreni. In particolare, il CDU non è richiesto qualora i terreni costituiscano pertinenza di edifici censiti al Catasto Fabbricati e abbiano superficie complessiva inferiore a 5.000 m².

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

N.B. Gli importi sopra indicati sono stati calcolati forfettariamente, tutti i costi e le spese sopra descritti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere, sono ordinari e sommariamente stimati e le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo, anche se non specificati nella presente relazione, devono considerarsi comprese nella valutazione complessiva del bene.

*per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 1 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo*

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Compendio immobiliare sito nel Comune di Argenta (FE), località Santa Maria Codifiume, ubicato in zona agricola caratterizzata da edificazione sparsa e viabilità tipicamente rurale/comunale secondaria, costituito da fabbricato di remota edificazione, oggetto di parziale ristrutturazione, sviluppato su due piani fuori terra, con adiacente porzione fatiscente già adibita a magazzino, attualmente priva di copertura.
Il Comune di Argenta da nord verso est confina con i comuni di Ferrara, Voghiera, Portomaggiore, Argenta, Ravenna, Alfonsine, Conselice, Imola, Molinella, Baricella. Il territorio si presenta caratteristicamente pianeggiante, mantenendo una altitudine variabile da +9,50 metri s.l.m. fino a -2 (+4 nel capoluogo).
Argenta situata al centro del territorio comunale lungo la Strada Statale 16 Adriatica, la principale via di collegamento, sul fianco sinistro del fiume Reno. Le sue coordinate geografiche (riferite al campanile della chiesa di San Domenico) sono: Lat.Nord e Long. Ovest di Monte Mario.
Il territorio attraversato principalmente da Km. 272,3 di strada comunale, Km. 109,7 strada vicinale, Km. 64,7 di strada Provinciale e Km. 17,3 di strada Statale. Al 31 dicembre 2023 la popolazione residente è di **21.231**.



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f8848377 8d91

ESTRATTO ORTOFOTO TERRITORIO DEL COMUNE DI ARGENTA



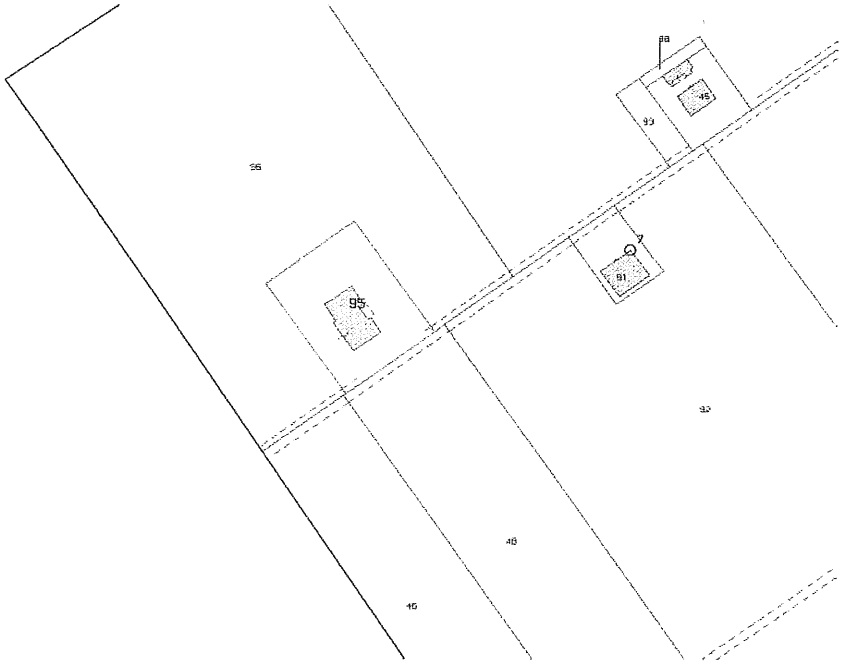

ESTRATTO ORTOFOTO TERRITORIO DELLA LOCALITÀ SANTA MARIA CODIFIUME






Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f8848377 8d91

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA COMUNE DI ARGENTA – FOGLIO 17




**Caratteristiche zona:** agricola produttiva
**Area urbanistica:** agricola con parcheggi inesistenti.
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricole
**Importanti centri limitrofi:** Argenta
**Attrazioni paesaggistiche:** Museo delle Valli di Argenta,
**Attrazioni storiche:** Chiesa Parrocchiale di Santa Maria, Pieve di San Giorgio, Delizia Estense di Benvignante, Santuario della Beata Vergine della Celletta
**Principali collegamenti pubblici:** TPER Linea 345 (Ferrara - Santa Maria Codifiume), Linea 346 (Alberino - Codifiume - Ferrara), Linea 641 (Santa Maria Codifiume - Argenta),
Linea 344 (Ferrara - Molinella - Codifiume - Argenta)

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al sopralluogo l'immobile è risultato occupato senza titolo, sono presenti arredi e mobilie varie del debitore e dei suoi famigliari.

Presso l'Agenzia delle Entrate competente alla data del 8/01/2026 non risultano contratti di locazione intestati al dante causa debitore

*per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 2 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo*

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

(da certificati notarili nel fascicolo e aggiornamento ispezioni RRII al 19/08/2026)

#### *4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Non conosciute



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f8848377 8d91

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

Note: Dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Montecalvo Irpino (AV) risulta: *"Con provvedimento del Tribunale di Ferrara in data 30/01/16 NRG 4084/2015 è stato omologato il verbale di separazione consensuale, sottoscritto in data 12/01/2016"*

#### *4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

Non conosciute

#### *4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Non conosciute

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

#### *4.2.1. Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria a favore di "Credito Cooperativo [illegible]" contro P [illegible] e F[illegible] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio Montalti in data 11/05/2005 ai nn. 89180/7357 iscritta a Ferrara in data 08/06/2005 ai nn. 12800/3036, iscrizione in rinnovazione in data 03/06/2025 al nn. 10452/1684
Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00;
*Note: ipoteca iscritta favore di "Credito Cooperativo [illegible].R.L." contro F[illegible] e P[illegible] per la quota indivisa di ½ ciascuno del diritto di proprietà a carico dei beni distinti al C.F. del Comune di Argenta al foglio 17, particelle 95 subalterni 1-2-3-4 e al C.T. del medesimo comune al foglio 17, particella 95 (rinnovazione di ipoteca 10452/1684 del 3/06/25 a carico dei soli beni distinti al C.F. del Comune di Argenta al foglio 17, particelle [illegible] subalterni [illegible] e al C.T. del medesimo comune al foglio 17, particell[illegible]*

- Ipoteca volontaria a favore di "Credito Cooperativo [illegible]' contro P[illegible] e F[illegible] derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario atto Notaio Montalti in data 12/05/2005 ai nn. 90524/7855 iscritta a Ferrara in data 29/05/2006 ai nn. 13983/2979 iscrizione in rinnovazione in data 16/04/2026 al nn. 7074/1209
Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 40.000,00
*Note: ipoteca iscritta favore di "Credito Cooperativo [illegible]" contro F[illegible] e P[illegible] per la quota indivisa di ½ ciascuno del diritto di proprietà a carico dei beni distinti al C.F. del Comune di Argenta al foglio 17, particelle 95 subalterni 1-2-3-4 (rinnovazione di ipoteca 7074/1209 del 16/04/26 a carico dei beni distinti al C.F. del Comune di Argenta al foglio 17, particelle [illegible] subalterni [illegible] e al al C.T. del medesimo comune al foglio 17, particella [illegible])*

- Ipoteca legale a favore di "Equitalia [illegible]." contro F[illegible] derivante da ruoli esattoriali di Equitalia [illegible]. in data 11/03/2011 ai nn. 242/3911 iscritta a Ferrara in data 16/03/2011 ai nn. 4540/897
Importo ipoteca: € 60.392,62; Importo capitale: € 30.196,31
*Note: ipoteca iscritta favore di "Equitalia [illegible]" contro F[illegible] per la quota indivisa di ½ del diritto di proprietà a carico dei beni distinti al C.F. del Comune di Argenta al foglio 17, particelle [illegible] subalterni [illegible]*

- Ipoteca legale a favore di "Equitalia [illegible]" contro F[illegible] derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo di Equitalia Servizi [illegible] in data 27/01/2017 ai nn. 1085/3917 iscritta a Ferrara in data 30/01/2017 ai nn. 1904/203
Importo ipoteca: € 293.723,84; Importo capitale: € 146.861,92;
*Note: ipoteca iscritta favore di "Equitalia Servizi [illegible]" contro F[illegible] per la quota indivisa di ½ del diritto di proprietà a carico dei beni distinti al C.F. del Comune di Argenta al fo-*



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f8483778d91

*glio 17, particelle subalterni*

### *4.2.2. Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di "BCC " contro P derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Ferrara in data 02/09/2025 ai nn. 3202 trascritto a Ferrara in data 18/11/2025 ai nn. 22635/17024;

*Note: pignoramento trascritto a favore di "BCC ." contro P per la quota indivisa di ½ del diritto di proprietà a carico dei beni distinti al C.F. del Comune di Argenta al foglio 17, particelle 95 subalterni e al C.T. del medesimo comune al foglio 17, particella*

- Pignoramento trascritto a favore di "BCC ....." contro F derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Ferrara in data 27/04/2026 ai nn. 1118, trascritto a Ferrara in data 20/05/2026 ai nn. 9516/7149

*Note: pignoramento trascritto a favore di "BCC " contro F per la quota indivisa di ½ del diritto di proprietà a carico dei beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Argenta al foglio 17, particella subalterni e al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 17, particella (già particella ).*

*Si segnala che l'atto di pignoramento riporta, nella narrativa storica (punto 4, pag. 4), la dicitura "...di piena ed esclusiva proprietà per un mezzo (quota ½) ciascuno in separazione dei beni", riferita ai coniugi F ) e F quali originarie parti datrici di ipoteca. Tale dicitura non è ripresa nella parte dispositiva dell'atto (richiesta di pignoramento e verbale UNEP), che si limita a indicare la quota di ½ in capo al solo F , senza qualificazione del regime patrimoniale.*

*Dalla documentazione acquisita (atto di matrimonio, Comune di Montecalvo Irpino; nota di trascrizione della compravendita dell'11/05/2005 ainn. 89179/7356) risulta che i sigg. F ) e F hanno acquistato l'immobile in regime di comunione legale dei beni. Il regime di comunione legale è variato per effetto della separazione personale consensuale, omologata dal Tribunale di Ferrara in data 30.01.2016 (N.R.G. 4084/2015).*

*La titolarità del bene deve essere descritta come comproprietà pro-quota (½ ciascuno) tra F e F quali ex coniugi già in comunione legale al momento dell'acquisto.*

### *4.2.3. Altre trascrizioni:*

Non conosciute

### *4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Da ispezioni telematiche dei RRII al 19/08/2026 non risultano ulteriori gravami a carico di P e F

*per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 3 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo*



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f8848377 8d91

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente a portale SACE, oneri per predisposizione presunti in circa € 500,00 di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene

**Avvertenze ulteriori:** *alle unità immobiliari in esame potrebbero competere all'aggiudicazione ulteriori spese che ad oggi non è possibile indicare.*

Le unità immobiliari saranno trasferite a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto e di consistenza in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, vincoli, accessioni o pertinenze, con ogni fisso e infisso, con ogni servitù attiva o passiva, anche se non apparente.

L'aggiudicatario viene edotto che dovrà comunque provvedere, a proprie spese e cure, al saldo di eventuali costi scaduti ed insoluti, maturati al trasferimento, oltre a tutto quanto comunque dovuto per qualsiasi ragione e anche se non indicato nel presente documento.

L'acquirente dovrà prendere visione del contenuto dell'elaborato predisposto dall'esperto dove viene edotto sulle descrizioni contenute in ordine agli impianti e per dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, assumendo direttamente tali incombenze come specificato nel presente rapporto di valutazione.

I dati e le informazioni riportati nella presente valutazione sono coerenti con le conoscenze acquisite a tal fine dall'Esperto alla stima, dove le analisi e le conclusioni sono basate unicamente sulle assunzioni e sulle condizioni limitanti richiamate nella stessa;

L'Esperto alla stima non ha alcun interesse diretto attinente gli immobili ovvero i pertinenti diritti reali e, nella redazione della valutazione, ha inteso adottare i migliori standard etici e professionali di riferimento;

L'Esperto alla stima è in possesso della abilitazione necessaria prevista dall'ordinamento Italiano per lo svolgimento della professione e possiede sufficiente conoscenza del mercato immobiliare locale ove è collocato l'immobile da valutare;

L'Esperto alla stima ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto della stima e nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nella presente relazione, ha fornito assistenza professionale nella stesura della presente valutazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** F , nato a M , il e P , nata ad A il , per la quota di ½ ciascuno, già in comunione legale dei beni dal 11/05/2005, sciolta dal 30/01/2016 per separazione personale (cfr. § 4.1.2), indi in comunione ordinaria pro-quota ad oggi in forza di atto di compravendita del Notaio Montalti, in data 11/05/2005, ai nn. 89179/7356; trascritto a Ferrara, in data 08/06/2005, ai nn. 12799/7055.

*Note: dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Montecalvo Irpino (AV) risulta: "Con provvedimento del Tribunale di Ferrara in data 30/01/16 NRG 4084/2015 è stato omologato il verbale di separazione consensuale, sottoscritto in data 12/01/2016"*



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f8848377 8d91

**Titolare/Proprietario:** F , nata a il , proprietaria dal 20/12/1973 al 11/05/2005 in forza di atto di compravendita del Notaio Minarelli, in data 20/12/1973, ai nn. 125047/8720; trascritto a Ferrara, in data 07/01/1974, ai nn. /473.

**Titolare/Proprietario:** S , nato a (FE) proprietario dal 07/07/1970 al 20/12/1973 in forza di atto di compravendita del Notaio Minarelli, in data 07/07/1970, ai nn. /102860.

*per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 4 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Inoltrata istanza di accesso atti per la consultazione del fascicolo edilizio relativo al fabbricato in esame, effettuate le ricerche, anche a nome dei precedenti proprietari, presso l'archivio del Comune di Argenta sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

**Numero pratica: 18568**

Intestazione: F e P

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche che non recapitano nella pubblica fognatura

Presentazione in data 15/07/2005 al n. di prot. 28441

Rilascio in data 24/08/2005 al n. di prot. 18568

NOTE: autorizzazione allo scarico con validità di anni 4 (non risultano rinnovi)

**Numero pratica: 14459**

Intestazione: F e P

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione, ampliamento, cambio d'uso di fabbricato da rurale ad urbano e costruzione recinzioni

Presentazione in data 03/06/2005 al n. di prot. 14459

Rilascio in data 19/07/2005 al n. di prot. 14459

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Numero pratica: 3191**

Intestazione: F

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione ricovero attrezzi da ricavarsi fra fabbricati colonici

Presentazione in data 08/05/1976 al n. di prot. 3191

Rilascio in data 24/06/1976 al n. di prot. 3191

Abitabilità/agibilità in data 11/07/1996 al n. di prot. 6383

**Numero pratica: 15629**



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f8848377 8d91

Intestazione: F e P

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante in corso d'opera al permesso di costruire 14459/05 per modifiche di prospetto e operre interne minori

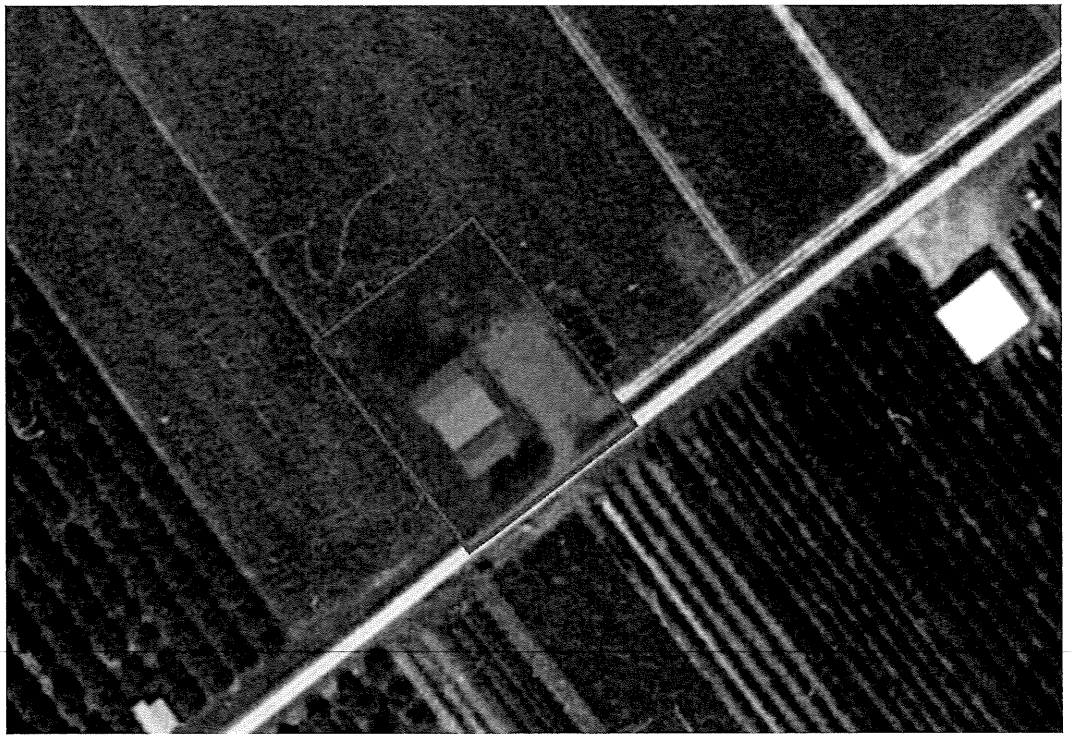
Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 15629

Le ricerche effettuate presso gli enti citati sono state eseguite mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Non si assumono alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.

### 7.1. Conformità edilizia:

Sulla base degli accertamenti compiuti, vista le ortofoto 1976/1978 e la sovrapposizione con la carta tecnica regionale, non è possibile determinare se l'edificazione del bene (ex fabbricati rurali) sia antecedente al 1/09/1967.

ORTOFOTO 1976 - 1978



Al sopralluogo, per quanto è stato possibile verificare, è stata riscontrata la coerenza oggettiva dello stato dei luoghi con il titolo depositato, fatte salve eventuali lievi difformità rientranti nel regime delle tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 (come modificato dall'art. 1, comma 1, lett. f) del D.L. n. 69/2024, convertito in L. n. 105/2024).

Si evidenzia tuttavia che, in ragione della decadenza del titolo abilitativo originale e nonostante nel fascicolo sia presente il progetto strutturale, manca la documentazione comprovante l'avvenuto deposito sismico finale e il relativo collaudo delle opere. L'aggiudicatario dovrà pertanto farsi carico della regolarizzazione della pratica (accertamento di conformità sismica/sanatoria strutturale) e della verifica di idoneità statica, oltre alla presentazione del titolo edilizio necessario per l'ultimazione dei lavori.



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f8B483778d91

Gli oneri occorrenti per la regolarizzazione sismica e urbanistica descritta vengono stimati forfettariamente in € 9.000,00. Detto importo è stato interamente decurtato dal valore di stima del bene ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, restando a totale carico e onere dell'aggiudicatario."

*Nel fascicolo edilizio risultano interamente versati gli oneri di urbanizzazione (giusta quietanza n. 951 del 04/08/2005) e il costo di costruzione (giusta quietanza n. 952 del 04/08/2005) a favore del Comune di Argenta.*

Nota: Gli importi sopra indicati sono stati calcolati forfettariamente; il costo definitivo sarà determinato dagli uffici competenti solo dopo la presentazione delle pratiche e potrà, pertanto, differire da quanto stimato. Tutti i costi e le spese descritti, che resteranno a carico dell'aggiudicatario, sono di natura ordinaria e sommariamente quantificati. Le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo ed esecutivo, anche se non espressamente specificate nella presente relazione, devono considerarsi comprese nella valutazione complessiva del bene. Tutti gli importi si intendono indicativi, presunti, attuali e S.E.&O. (salvo errori e omissioni); all'aggiudicatario potranno competere oneri, spese o oblazioni differenti o maturate sino alla data di emissione del decreto di trasferimento.Quanto sopra riportato deve ritenersi esclusivamente riferito alle sole unità immobiliari in esame, non si escludono per quanto è stato possibile visionare e verificare, difformità diffuse relative al complesso immobiliare dove la complessa valutazione per l'eventuale regolarizzazione non è ricompresa nell'incarico conferito

La verifica di regolarità edilizia ed urbanistica non equivale a una "Dichiarazione di conformità" dell'immobile, essendosi proceduto a fornire una descrizione (che potrebbe non essere esaustiva) delle difformità e degli abusi edilizi riscontrati in sede di sopralluogo.

Eventuali ulteriori irregolarità non rilevate o non riscontrabili dovranno comunque essere regolarizzate o ripristinate in conformità ai titoli edilizi rilasciati, fatti salvi i limiti delle tolleranze di legge. È fatta salva, in ogni caso, la facoltà di verifica presso i competenti uffici tecnici comunali in merito all'effettiva possibilità di sanatoria ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004 (Disciplina della vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia). Pertanto, saranno a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri, i costi e gli incombenti, nessuno escluso, necessari per il ripristino o la regolarizzazione dello stato dei luoghi, anche per le difformità non espressamente indicate nella presente perizia."

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**Precisazioni sul perimetro dell'incarico:**

a) I rilievi topografici, strutturali, prospettici, di impiantistica, nonché analisi e/o verifiche ambientali, del suolo e del sottosuolo e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, non sono stati eseguiti in modo specifico e di dettaglio, in quanto le verifiche sono strettamente documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziarne/rilevarne eventuali evidenti difformità planimetriche, ai fini del calcolo del valore di stima e della verifica della regolarità edilizia e catastale;

b) i perimetri dei terreni, delle aree scoperte, degli edifici e le loro consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è ricompresa nel presente incarico; tali verifiche saranno eventualmente di competenza dell'aggiudicatario, al quale, comunque, è demandata ogni valutazione preventiva circa lo stato del bene;

c) la regolarità edilizia e urbanistica è stata restituita sulla base dei documenti disponibili e reperiti



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f88483778d91

presso i competenti Enti Pubblici e, in quanto subordinata a specifici rilievi altimetrici e topografici, non comprende l'esame dei parametri urbanistici essenziali, ai sensi dell'art.34-bis DPR.380/2001, relativi alle altezze, ai distacchi (distanze da fabbricati e confini), alla cubatura/superficie utile, superficie coperta, oltreché la posizione del fabbricato oggetto di stima rispetto al lotto di pertinenza. Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari. Gli schemi grafici di massima eventualmente predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di poterle evidenziare visivamente;

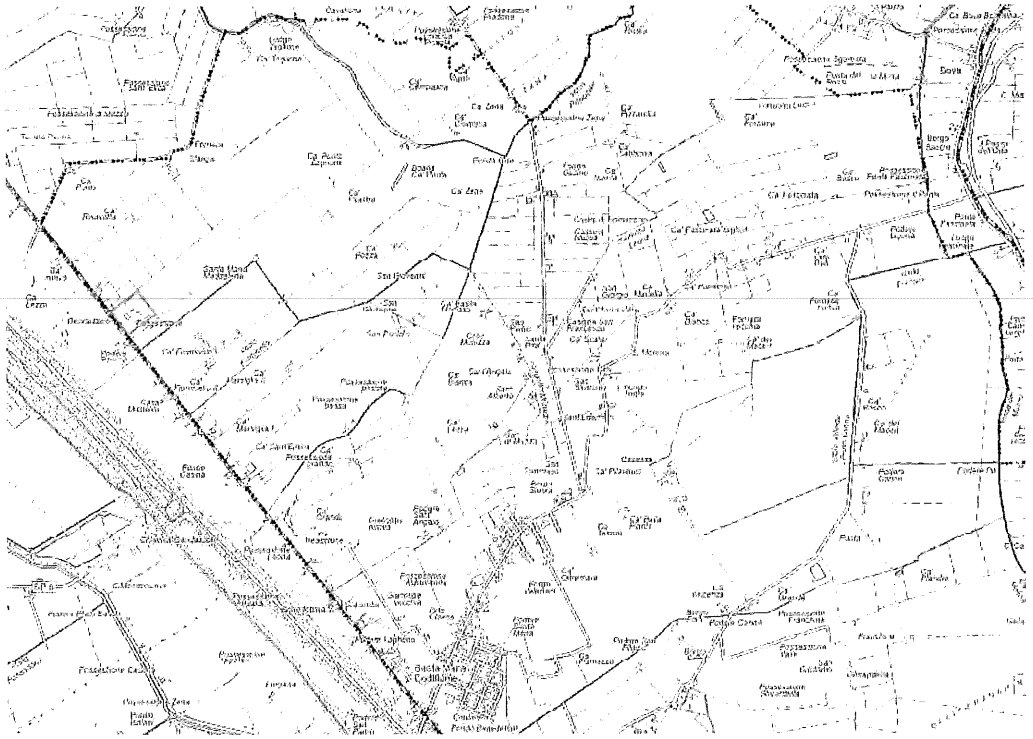
d) le verifiche della parte strutturale ed impiantistica, del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relative all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche non sono espressamente richieste dall'incarico;

e) le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale sono state presunte in base al minor costo medio per spese tecniche, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse e che la determinazione delle sanzioni è di competenza dei Comuni/Enti i quali hanno facoltà di valutare tali importi entro un range di legge, determinabile dal Responsabile del Procedimento, sulla base di una puntuale pratica presentata all'UTC/Ente Pubblico di competenza;

f) gli oneri per l'eventuale sanatoria di eventuali abusi/difformità afferenti parti comuni e/o unità immobiliari distinte da quelle pignorate, non sono quantificabili, non avendo potuto, in questa sede, acquisire elementi di valutazione, nelle more di uno specifico incarico integrativo, considerando tali costi ricompresi nella decurtazione percentuale finale del valore per "assenza di garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima

### 7.2. Conformità urbanistica:

STRALCIO URBANISTICO COMUNE DI ARGENTA – LOC. SANTA MARIA CODIFIUME





Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f8483778d91

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | il Piano Urbanistico Generale (PUG) |
| In forza della delibera: | delibera di CU n. 36 del 29.09.2022, |
| Norme tecniche di attuazione: | terreno agricolo di rilievo paesaggistico;<br>Territorio agricolo ad alta vocazione produttiva |

In merito alla verifica di conformità agli strumenti urbanistici approvati, ai regolamenti edilizi vigenti, nonché alla compatibilità con le normative in materia sismica e di rendimento energetico, si precisa che — vista la complessità degli accertamenti tecnici e l'esclusione dal presente incarico di eventuali prove invasive o distruttive — l'aggiudicatario dovrà fare esclusivo riferimento alla documentazione tecnica depositata nel fascicolo edilizio presso il Comune di Argenta.

*per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 5 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo*

Descrizione: **Abitazioni di tipo economico A3 e porzione F3 di cui al punto A**

Compendio immobiliare sito nel Comune di Argenta (FE), località Santa Maria Codifiume, ubicato in zona agricola caratterizzata da edificazione sparsa e viabilità tipicamente rurale/comunale secondaria, costituito da fabbricato di remota edificazione, oggetto di parziale ristrutturazione, sviluppato su due piani fuori terra, con adiacente porzione fatiscente già adibita a magazzino, attualmente priva di copertura.

Il compendio risulta composto come segue:

**Piano terra**: unità immobiliare allo stato di grezzo avanzato, priva di impianti tecnologici e di finiture interne, con opere edili solo parzialmente eseguite; presenti portico e area scoperta pertinenziale.

**Piano primo**: appartamento composto da ampio vano ingresso–soggiorno–pranzo con cucina a vista, disimpegno, bagno finestrato e due camere da letto, con ripostiglio ricavato nel sottoscala al piano terra.
Il tutto con contigua porzione fatiscente, ex magazzino, priva di copertura e con area scoperta comune.

**Caratteristiche costruttive e finiture**

Il fabbricato presenta strutture verticali portanti miste in muratura eterogenea di laterizio, di diversi tipi e formati. Le strutture orizzontali di interpiano sono realizzate in laterocemento. La copertura è a falde, con struttura lignea a doppia orditura e manto in laterizio curvo, completa di lattonerie e grondaie.

Le pareti esterne risultano prevalentemente intonacate e tinteggiate, con porzioni in muratura faccia a vista in corrispondenza del portico. L'immobile è prospiciente Via della Pozza, in ambito agricolo; il fronte strada è delimitato da recinzione mista in muratura e metallo, completa di accessi pedonale e carrabile dotati di chiusure. I restanti lati risultano delimitati da recinzione in rete plastificata su cordolo o blocchi cavi in calcestruzzo.

**Piano terra**

L'unità si presenta integralmente allo stato di grezzo, priva di intonaci e finiture, con partizioni interne in laterizio forato leggero e/o muratura eterogenea. Assenti impianti e relative predisposizioni. Presenti serramenti esterni in legno con vetrocamera ad ante battenti e oscuranti esterni in legno a doghe piene.



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f88483778d91

**Piano primo**

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; copertura/solaio a vista. Presenti rivestimenti parziali in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno, di differenti tipologie e formati; pavimentazioni interne in ceramica, anch'esse di varie tipologie e formati. Serramenti esterni in legno con vetrocamera ad ante battenti e oscuranti esterni in legno a doghe piene.

**Impianti tecnologici**

**Impianto elettrico** (dichiarato parzialmente funzionante): realizzato sottotraccia, completo di quadri e sottoquadri, prese, interruttori e punti luce.

**Impianto idrico-sanitario**: realizzato sottotraccia, con distribuzione di acqua calda e fredda in cucina e bagno; quest'ultimo dotato di apparecchi sanitari di tipo standard.

**Impianto termico**: realizzato sottotraccia, con corpi scaldanti in alluminio; produzione di acqua calda sanitaria prevista mediante caldaia murale. In sede di sopralluogo gli impianti non sono risultati funzionanti; la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico (non presente al momento dell'accesso) ed è installata una stufa a pellet.

In assenza delle Dichiarazioni di Conformità (Di.Co.) di cui al D.M. 37/2008, tutti gli impianti sono stati cautelativamente considerati non conformi alle normative vigenti e pertanto da verificare ed eventualmente adeguare, con oneri economici di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima e riportati in calce alla valutazione.

Resta espressamente posto a carico dell'aggiudicatario ogni onere inerente la verifica della funzionalità, della rispondenza normativa e dell'eventuale adeguamento di tutti gli impianti tecnologici, nessuno escluso, con spese integralmente a proprio carico.

Superficie complessiva di circa 2.118,42 $m^2$ di cui commerciale equivalente di circa 2.103,36 $m^2$ compreso lo scoperto.

**Stato di manutenzione generale del bene: discreto (piano primo), al grezzo (piano terra) e fatiscente (F/3)**

N.B. Quanto sopra indicato, sia per le parti effettivamente verificabili sia per quelle non direttamente visionabili e/o accessibili (quali fondazioni, strutture portanti, manto di copertura, isolamenti, impianti sottotraccia, reti fognarie, ecc.), e comunque descritto nella presente relazione, deve intendersi desunto per analogia costruttiva e riportato esclusivamente a scopo informativo sulla base degli elaborati progettuali, delle dichiarazioni di conformità, delle attestazioni e della restante documentazione contenuta nel fascicolo edilizio depositato presso gli uffici comunali.

Restano pertanto unicamente valide ed efficaci le dichiarazioni, asseverazioni e/o certificazioni rilasciate dai tecnici abilitati e/o dai titolari delle imprese esecutrici dei lavori. Lo scrivente è da intendersi totalmente e assolutamente manlevato da ogni responsabilità per eventuali difformità che l'aggiudicatario dovesse riscontrare in merito alla rispondenza alle norme e ai regolamenti vigenti, nonché alla conformità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di esame.

Gli immobili saranno trasferiti a corpo, nelle condizioni di diritto e difatto in cui si trovano, anche relativamente alla eventuale non conformità degli impianti, di cui D.M. 22/01/2008 n.37, con ogni accessione, accessorio e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive, continue e discontinue eventualmente esistenti, anche se non indicate nell'elaborato, liberi da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali ed oneri di qualsiasi genere; il tutto dovrà essere ben noto ed accettato espressamente senza riserva alcuna dalla parte acquirente, che esonera espressamente la procedura da ogni



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f8848377 8d91

responsabilità per qualsiasi titolo o causa e dall'obbligo di effettuare ulteriori opere di ultimazione, migliorie, manutenzione, adeguamento di impianti anche se non conformi a legge e con espressa esclusione della garanzia per vizi occulti, nonché, con tutti i diritti e gli obblighi, gli oneri e le servitù così come derivanti da quelli in essere.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare si applica la norma UNI 10750 che riporta i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti divisorie interne e perimetrali;
- 75% delle mansarde (altezza media minima 2,40 m.);
- 35% dei sottotetti non abitabili (mansarda con altezza media minima inferiore a m. 2,40 ed altezza minima di m. 1,50);
- 80% dei soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali e altezza media minima m. 2,40);
- 15% dei soppalchi non abitabili;
- 80% delle verande (con finiture analoghe ai vani principali);
- 60% delle taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali e altezza media minima m. 2,40);
- 20% delle cantine, soffitte e locali accessori (non collegati a vani principali e altezza minima di m. 1,50);
- 35% dei locali accessori in genere (collegati a vani principali e altezza minima m. 2,40).

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale delle superfici di pareti portanti interne e perimetrali deve essere considerata al 100%.

Per il calcolo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% degli scoperti pertinenziali e dei giardini di ville e villini (applicabile fino a 25 $m^2$, l'eccedenza va calcolata al 2%).
- 15% degli scoperti pertinenziali e dei giardini di appartamenti (applicabile fino a 25 $m^2$, l'eccedenza va calcolata al 5%).

Le superfici degli immobili sono state rilevate ai soli fini di individuare la consistenza di massima per la stima, pertanto sono indicative e potranno essere suscettibili di variazioni a seguito di rilievi topografici più precisi ed esatti. Ogni specifica attività di verifica dimensionale degli immobili, tramite rilievo con strumentazione di precisione, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene prima dell'offerta di acquisto.



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f88483778d91

**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: 1-2025
Zona: R1/Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 475,00
Valore di mercato max (€/mq): 660,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 568, 569, 570 e 173-bis disp. att. c.p.c., si precisa che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con esclusione di qualsiasi garanzia da parte della procedura esecutiva, del delegato alla vendita e del sottoscritto tecnico estimatore.

L'offerente è tenuto a prendere integrale visione del presente elaborato peritale, il quale contiene le informazioni disponibili in ordine alla consistenza, destinazione, conformità edilizia, urbanistica, impiantistica e catastale del bene.

Con la partecipazione alla vendita, l'offerente accetta espressamente quanto segue:
- di essere stato edotto circa la possibilità che l'immobile presenti difformità o carenze documentali, anche non rilevate al momento della redazione della presente perizia;
- che non verranno prodotti ulteriori documenti, certificazioni o attestazioni, ivi comprese:
- la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37;
- l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.;
- che ogni onere, spesa o adempimento, diretto o indiretto, connesso o conseguente all'aggiudicazione anche se non espressamente indicato nella presente relazione estimativa - resta integralmente a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso;
- che il sottoscritto tecnico estimatore è esonerato da ogni responsabilità in merito alla regolarità, funzionalità, conformità o sicurezza degli impianti, degli elementi costruttivi o dello stato manutentivo dell'immobile.

Pertanto, con l'aggiudicazione del bene, l'aggiudicatario assume ogni rischio e responsabilità connessa allo stato giuridico e materiale dell'immobile, con totale menleva a favore dello scrivente per ogni contestazione o pretesa successiva all'aggiudicazione.



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f8483778d91

### 8.1. Criterio di stima:

Alla luce degli standard estimativi internazionali ed europei e della normativa tecnica di settore, il metodo del confronto di mercato / Market Comparison Approach risulta applicabile ove siano disponibili dati di confronto pertinenti, recenti, documentati e attendibili, riferiti a immobili comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato. La UNI 11612 qualifica infatti il procedimento comparativo come utilizzabile per gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni; in termini coerenti, gli IVS definiscono il comparable transactions method come fondato su informazioni relative a transazioni riguardanti beni uguali o simili, mentre gli EVS richiamano il fatto che, in presenza di poche transazioni, l'evidenza di mercato disponibile per il valutatore può risultare limitata. Nel caso in esame, l'indagine svolta non ha consentito di reperire un numero sufficiente di evidenze negoziali omogenee e direttamente comparabili, essendo emerso, nell'ultimo quinquennio, un solo atto di trasformazione societaria. Ne consegue che non ricorrono i presupposti metodologici minimi per l'applicazione attendibile del Market Comparison Approach (MCA), con la conseguenza che tale procedimento estimativo non viene adottato nella presente stima

La norma UNI 11612:2015, con riferimento al metodo del confronto di mercato, prevede che, al fine di rilevare la congiuntura di mercato, ovvero nei casi in cui, nel segmento di mercato di riferimento, in un periodo recente siano intervenute transazioni insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili, possano essere considerate, in via residuale, anche le richieste di prezzo relative a immobili similari offerti in vendita (asking price), purché il committente sia stato previamente informato, sin dalla sottoscrizione della lettera d'incarico, delle potenziali criticità connesse a tale base informativa. La medesima norma precisa, tuttavia, che la rilevanza di dette informazioni deve essere chiaramente definita, sottoposta ad analisi critica e specificamente giustificata nel rapporto estimativo

L'offerente o partecipante all'asta viene pertanto reso edotto che il procedimento adottato si fonda, nei limiti consentiti dalla norma tecnica, anche su dati di offerta, utilizzati in via sussidiaria e con prudente apprezzamento estimativo, stante l'assenza di un adeguato numero di transazioni comparabili recenti e attendibili

In calce vengono allegate le richieste di prezzi per immobili simili ubicati nel medesimo contesto/zona.

La stima è basata sul metodo comparativo sintetico per immobili simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza. Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari, nonché dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

Nella presente stima, se presenti, sono comprese tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del CC nonché la comproprietà dei muri divisori ex art. 880 e ss. del CC. oltre a tutte le servitù come e se esistenti per legge ovvero apparenti ed esercitate dall'attuale titolare anche se non riportate nel presente elaborato.

### 8.2. Analisi del segmento di mercato

"Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico estimativa del mercato immobiliare" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

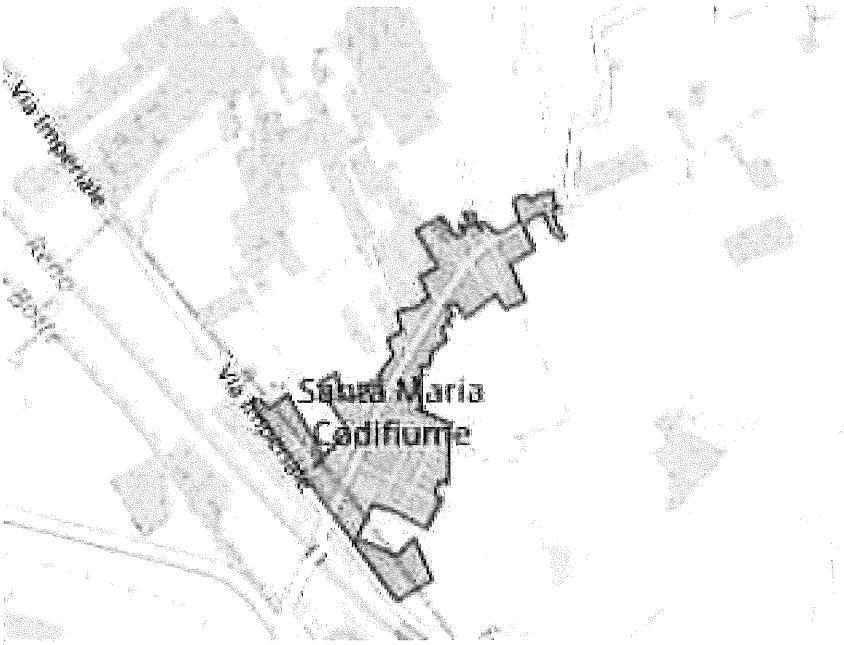


Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f8848377 8d91

## ESTRATTO ANDAMENTO QUOTAZIONI IMMOBILIARI – BORSINO IMMOBILIARE

| | | | |
|---|---|---|---|
| And. Quotazioni Resid. | **+2.16%** annuo **681 €/M²** | And. Vendite Resid. | **-1.12%** annuo **264 unità** |
| Dinamicità Mercato | **Media** | Numero Edifici | **9109** - 73.71% ad uso resid. |
| Numero Abitanti | **21281** | Livello Redditi | **Nella Media** |

## ESTRATTO ZONA DI RIFERIMENTO – BORSINO IMMOBILIARE




## ESTRATTO QUOTAZIONI IMMOBILIARI BORSINO IMMOBILIARE

**Abitazioni** in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
|---|---|---|
| *Euro* **587** | *Euro* **742** | *Euro* **898** |

**Abitazioni** in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
|---|---|---|
| *Euro* **513** | *Euro* **610** | *Euro* **706** |



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f8483778d91

### 8.3. Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del registro di Ferrara, SUE e Archivio del Comune di Argenta, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Argenta, conoscenza personale e borsini immobiliari.

I dati sono reperiti dalle strutture provinciali dell'Agenzia delle Entrate. Presso ciascun ufficio operano dei tecnici rilevatori del mercato immobiliare, che svolgono attività diretta secondo Piani Operativi di Rilevazione i cui obiettivi sono stabiliti all'inizio di ogni anno. L'attività degli uffici provinciali si avvale anche della rete costituita dai rapporti di collaborazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni e ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato, nonché la partecipazione degli operatori tecnici e di mercato al Comitato Consultivo Tecnico.

La Banca Dati dell'OMI non essendo costituita da singole società private o associazioni di categoria non è influenzata da conflitti di interesse che possono tendere a far aumentare o diminuire i valori di mercato secondo interessi economici, magari anche diversi secondo le diverse zone d'Italia.

I parametri medi desumibili dalla Banca Dati OMI per le abitazioni di tipo economico in uno stato conservativo normale riportano valori di mercato da 475,00 €/m$^2$ a 660,00 €/m$^2$, mentre i borsini immobiliari per le abitazioni in fascia inferiore alla media posti nelle zone agricole e frazioni minori del Comune di Argenta riportano valori di mercato un minimo da 513,00 €/m$^2$ a 706,00 €/m$^2$.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e del contesto urbanistico dove sorge il fabbricato, considerando la posizione in area agricola extra urbana e l'andamento del mercato immobiliare, si ritiene congruo allinearsi al di sotto dei valori minimi espressi dai borsini immobiliari e riferiti alle abitazioni per la medesima fascia e zona.

Per il terreno si è preso quale riferimento il VAM della Regione Emilia Romagna 2025 pubblicato sul BUR n. 53 del 7 marzo 2025 per la Regione Agraria n. 2.

Per adeguare le quotazioni riportate nei borsini immobiliari vengono applicati, per ogni tipologia di immobile, i coefficienti che tengono conto della vetustà, del piano e dello stato locativo. Per gli immobili a uso residenziale si applicano i coefficienti relativi alle caratteristiche qualitative, mentre per gli immobili a destinazione diversa dall'abitativo si applicano i coefficienti per uffici, negozi, capannoni e laboratori-magazzini. Infine le pertinenze hanno i relativi coefficienti per autorimesse e posti macchina.

I coefficienti di vetustà vengono utilizzati per adattare le quotazioni riportate nei Borsini tenendo conto della vetustà dell'immobile. Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), si applica l'opportuno coefficiente corrispondente alla vetustà dell'immobile oggetto di stima.

*per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 6 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo*

## 9. VALUTAZIONE CORPI:

Non si ritiene comodamente divisibile l'immobile in esame in quanto è impossibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compro messo da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f88483778d91

| *Destinazione* | *Sup. commerciale* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| abitazione piano terra | 157,00 | € 250,00 | € 39.250,00 |
| portico | 8,05 | € 250,00 | € 2.012,50 |
| abitazione piano primo | 123,00 | € 700,00 | € 86.100,00 |
| ex-magazzino F/3 | 85,16 | € 100.00 | € 8.516,00 |
| scoperto | 1730,00 | € 2,00 | € 3.460,00 |

Valore Finale € 139.338,50

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero* |
|---|---|---|---|
| A | Abitazioni al PT e PP con scoperto e porzione F/3 | 2.103,21 | € 139.338,50 |

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o meno (messa in pristino), anche se non esplicitamente riportate nella relazione di stima e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 20.900,775

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.000,00

Spese tecniche di redazione APE € 500,00

**Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con il rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'aggiudicatario: € 107.937,70

Valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzosa per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono: **€ 110.000,00**

Resta inteso che:

Il valore di stima è determinato a corpo e non a misura; eventuali differenze di consistenza non comporteranno variazioni di prezzo, poiché la valutazione è stata effettuata considerando una pluralità di fattori, sia intrinseci sia estrinseci, relativi al fabbricato e al contesto in cui esso è inserito. La detrazione applicata al valore base per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 c.c.), nonché eventuali ulteriori riduzioni, costituisce compensazione dei possibili maggiori oneri che l'aggiudicatario potrà dover sostenere. La stima non comprende mobili, arredi o altri beni mobili presenti nell'immobile, anche se visibili o fotografati in sede di sopralluogo.

I beni oggetto della presente procedura sono trasferiti come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, esistenti di fatto o di diritto.

L'acquisto avverrà senza alcuna garanzia per vizi, difetti o irregolarità di qualsiasi natura, siano essi palesi o occulti. Tutte le spese inerenti e conseguenti al trasferimento e alla regolarizzazione del bene



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f8843778d91

restano a carico dell'acquirente e si intendono compensate mediante l'abbattimento del 15% già applicato al valore di mercato.

Eventuali ulteriori oneri, di qualsiasi genere, che dovessero emergere successivamente (quali, a titolo esemplificativo, regolarizzazioni edilizie, urbanistiche o catastali, condoni, sanatorie, demolizioni per ripristino dello stato autorizzato, varianti, bonifiche, spese tecniche e difformità non evidenziate nella presente perizia) saranno integralmente a carico dell'acquirente, anche qualora eccedano l'importo corrispondente alla suddetta riduzione del 15%. L'acquirente manleva sin d'ora l'esperto stimatore e la procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Non si darà luogo ad azione di lesione per eventuale aumento o diminuzione del prezzo, né per errori materiali nella descrizione o per differenze di qualsiasi natura, dovendosi considerare l'immobile noto all'acquirente nel suo complesso e nel relativo valore.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) deve essere allegato agli atti tra vivi, nonché agli atti di donazione e successione, aventi ad oggetto terreni. La medesima disposizione prevede specifiche ipotesi di esenzione in relazione alla superficie dei terreni. In particolare, il CDU non è richiesto qualora i terreni costituiscano pertinenza di edifici censiti al Catasto Fabbricati e abbiano superficie complessiva inferiore a 5.000 $m^2$.

*per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 7 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo*

Allegati

1) visure catastali, planimetrie ed estratti di mappa;
2) certificato di residenza storico ed estratto di matrimonio;
3) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
4) copie atti di provenienza;
5) titoli edilizi, estratti PSC-RUE;
6) comparabili per MCA o Asking Price;
7) documentazione fotografica.

Ferrara, lì 19/08/2026

L'Esperto alla stima

**Geometra Massimiliano Ghisellini**

Documento firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 Dicembre 2000 n. 445, del D. Lgs 7 Marzo 2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa



Firmato Da: MASSIMILIANO GHISELLINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57a8356e6ede2fa05652f88483778d91