

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **29/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-07-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA COCCA**

Custode Giudiziario: **Avv. Dino Ricchieri**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
Fabbricato indipendente
uso civile abitazione

Esperto alla stima: Geometra Roberta Merli
Codice fiscale: MRLRRT73R64C980C
Partita IVA: 01308760386
telefono: +39 349 5387323
Email: geomerliroberta@gmail.com
Pec: roberta.merli@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Canelli n.7 – Località San Biagio – Comune di Argenta (FE) – cap. 44016

Lotto: UNICO - Fabbricato indipendente di civile abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] proprietaria per 1/2 e [REDACTED] proprietario per la restante quota di 1/2,

Foglio 134, particella 300, subalterno 1, scheda catastale FE0009494 del 16/01/2009, indirizzo VIA CANELLI n. 7, piano T-1°, Comune Argenta, classe 1^, consistenza 7 vani, superficie Totale mq.138 escluse aree scoperte mq.121, rendita Euro 650,74

2. Stato di possesso

Bene: Via Canelli n.7 – Località San Biagio – Comune di Argenta (FE) – cap. 44016

Lotto: UNICO - Fabbricato indipendente di civile abitazione

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Canelli n.7 – Località San Biagio – Comune di Argenta (FE) – cap. 44016

Lotto: UNICO - Fabbricato indipendente di civile abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Canelli n.7 – Località San Biagio – Comune di Argenta (FE) – cap. 44016

Lotto: UNICO - Fabbricato indipendente di civile abitazione

ORGANA SPV S.r.l.

5. Comproprietari

Beni: Via Canelli n.7 – Località San Biagio – Comune di Argenta (FE) – cap. 44016

Lotto: UNICO - Fabbricato indipendente di civile abitazione

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Canelli n.7 – Località San Biagio – Comune di Argenta (FE) – cap. 44016

Lotto: UNICO - Fabbricato indipendente di civile abitazione

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Canelli n.7 – Località San Biagio – Comune di Argenta (FE) – cap. 44016

Lotto: UNICO - Fabbricato indipendente di civile abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Canelli n.7 – Località San Biagio – Comune di Argenta (FE) – cap. 44016

Lotto: UNICO - Fabbricato indipendente di civile abitazione

Valore complessivo intero: € 59.000,00

Beni in **Comune di Argenta (FE)**
Località/Frazione **San Biagio**
Via Canelli n.7

Lotto: UNICO - Fabbricato indipendente di civile abitazione

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: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione San Biagio, Via Canelli n.7

[REDACTED]
[REDACTED]
comproprietaria in regime [REDACTED]

Identificazione al Catasto Fabbricati

Comune di ARGENTA (A393) (FE)

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/2 e [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la restante quota di 1/2,

Foglio 134, particella 300, subalterno 1, indirizzo VIA CANELLI n. 7, piano T-1°, Comune di Argenta, classe 1[^], consistenza 7 vani, superficie Totale mq.138 escluse aree scoperte mq.121, rendita Euro 650,74

Derivante da: AMPLIAMENTO del 16/01/2009 Pratica n. FE0009494 in atti dal 16/01/2009 AMPLIAMENTO (n. 2949.1/2009).

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/01/2009, prot. n. FE0009494

Identificazione al Catasto Terreni

Comune di ARGENTA (A393) (FE)

Foglio 134, particella 300, Particella con qualità ENTE URBANO di Superficie mq.527 (comprende l'ex Particella 338)

Derivante da: Tipo Mappale del 30/12/2008 Pratica n. FE0176289 in atti dal 30/12/2008 (n.176289.1/2008)

Confini: la Via Canelli lato est, ragioni del Mappale 301 lato nord, ragioni dei Mappali 323 e 322 lato ovest e ragioni del Mappale 335 lato sud.

L'immobile è accessibile dalla strada pubblica Via Canelli con la quale confina direttamente e viene aggiudicato nello stato materiale e giuridico in cui si trova, con le relative accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, se e come esistenti, così come pervenuto con atto Notaio Minarelli Massimo di Ferrara, in data 12/02/2009 ai nn.rep. 267541/16675, registrato a Ferrara in data 16/02/2009 al n. 1166/1T e trascritto a Ferrara in data 16/02/2009 ai nn. Gen.2948 Part.1891.

Conformità catastale:

Il confronto dello stato attuale dei luoghi con quanto dichiarato agli atti dell'A.d.T. non rileva irregolarità sostanziali che possono pregiudicare in questa sede la commerciabilità dei beni. Risulta verificata la corrispondenza dei luoghi con la mappa del Catasto Terreni e con la rappresentazione planimetrica del Catasto Fabbricati, fatta eccezione per la rappresentazione della soffitta accessibile dal piano primo e per la diversa posizione e dimensione del varco di collegamento fra ingresso e locale pranzo.

Si potrà procedere all'aggiornamento per mezzo di una denuncia di variazione con procedura Docfa, terminata la ristrutturazione, con l'indicazione di tutte le modifiche autorizzate dai titoli edilizi.

Nel frattempo le opere di ristrutturazione che hanno reso l'unità immobiliare inagibile/inabitabile e di fatto non utilizzata, potranno generare possibili sconti tributari che l'aggiudicatario potrà eventualmente richiedere all'ufficio preposto comunale a proprie cure e spese.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nel territorio urbanizzato della località di San Biagio a 6 km circa da Argenta, in zona servita da piccole attività commerciali e servizi primari, dotata delle principali reti di sottoservizi, quali acqua potabile, energia elettrica, gas metano e linea telefonica.

La viabilità ed i collegamenti con l'esterno del corpo immobiliare sono comodi e facilmente raggiungibili. E' presente nelle vicinanze la linea ferroviaria Argenta-Ravenna servita dalla stazione di San Biagio che dista a circa km 2 dall'immobile in esame.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali al dettaglio

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Argenta a Km 6 circa.

Attrazioni paesaggistiche: Valli di Argenta.

Attrazioni storiche: Santuario della Celletta.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria Argenta-Ravenna km 2 circa

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Considerato libero al decreto di trasferimento.

Si precisa che in base alle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, a nome degli esecutati, non risultano registrate locazioni riguardanti l'immobile in esame.

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]
contro [redacted] sopra generalizzati,
derivante da [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Iscritta a Ferrara in data [redacted]

gravante sulla piena proprietà dei beni immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Argenta Foglio 134 Particella 300 sub.1

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **PIGNORAMENTO** a favore di [redacted]
[redacted] sopra generalizzati,
derivante da [redacted]
[redacted]

gravante sulla piena proprietà dei beni immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Argenta Foglio 134 Particella 300 sub.1

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Si conferma quanto già indicato nella certificazione notarile presente agli atti.
Dalle consultazioni effettuate presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara non sono state reperite ulteriori note a tutto il 06/06/2025.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile non è soggetto a nessuna gestione condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Attestazione Prestazione Energetica: non reperita

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

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

Avvertenze ulteriori: non è stato condotto nessun rilievo topografico del lotto finalizzato ad accertare i confini (non contemplato nell'incarico), né effettuate indagini ambientali, incluso il sottosuolo. Eventuali oneri e/o obblighi derivanti sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di usufrutto **proprietarie ante ventennio** fino al **28/08/2007** in forza di successione trascritta a Ferrara [REDACTED]
[REDACTED] contro l'eredità di [REDACTED]
[REDACTED]
Eredità devolutasi in favore della [REDACTED] sopra generalizzata, nonché di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di usufrutto.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] er-
[REDACTED]
Note: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta [REDACTED] a
seguito di atto notarile pubblico [REDACTED]
[REDACTED] in conformità alla disposizioni del testamento olografo in data
[REDACTED]
[REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e [REDACTED]
[REDACTED] per la restante quota di
1/2 del diritto di proprietà, dal 12/02/2009 ad oggi (attuali proprietari) in forza di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] trascritto a [REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Comunicazione Prot [REDACTED]
Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria
Per lavori: opere di allacciamento alla pubblica fognatura e manutenzione ordinaria

Numero pratica: Permesso a Costruire Prot [REDACTED]
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: costruzione fabbricato civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 10/02/1947 al n. di prot [REDACTED]
Rilascio in data [REDACTED]

Numero pratica: Permesso a Costruire [REDACTED]
Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: ampliamento fabbricato di civile abitazione
Presentazione [REDACTED]
[REDACTED]

Numero pratica: Permesso a Costruire Prot.2965/1964

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ampliamento fabbricato di civile abitazione

Presentazione in data [REDACTED]

Numero pratica: Abitabilità Prot.6231/1951

Intestazione: [REDACTED]

Rilascio in data 25/09/1951 al n. di prot. 6231/651

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Trattasi di fabbricato i cui lavori di costruzione risultano antecedenti la data dell'1/09/1967.

Come risulta dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale, dopo l'ultimo atto di Abitabilità Prot.6231/1951 non risultano eseguite altre modifiche se non quella relativa all'intervento di manutenzione ordinaria con opere di allacciamento alla pubblica fognatura di cui alla Comunicazione Prot.31250/2011.

Per valutare la conformità edilizia dell'immobile è stata condotta presso l'archivio catastale anche una ricerca della planimetria di primo impianto che però non risulta agli atti: l'unico riferimento trovato riguarda l'accatastamento eseguito d'ufficio presumibilmente negli anni cinquanta (l'atto non riporta nessuna data) prima dell'ampliamento di cui al Permesso n. prot. 2965 rilasciato in data 10/04/1964.

La planimetria catastale in atti dal 16/01/2009 è l'unica rappresentazione dell'immobile che però si discosta dal Permesso n. prot. 2965 rilasciato in data 10/04/1964 per maggior consistenza (il titolo non prevedeva i ripostigli esterni) e per diversa posizione e dimensione del varco di collegamento fra ingresso e locale pranzo, oltre alla modifica prospettica in quanto la camera del piano primo (soprastante l'ingresso), non presenta una finestra ma una porta-finestra con piccolo poggiatesta protetto da una ringhiera in affaccio sul cortile.

Verifiche ed accertamento della corrispondenza con lo stato legittimo ai sensi della L.23/2004 e DPR 380/01 e seguenti, eventuali sanzioni ed ogni ulteriore spesa necessaria alla conclusione dell'intervento edilizio come difformità e/o le messe in pristino dei luoghi, se e come necessarie, fatti salvi eventuali diritti di terzi, rimarranno a totale carico dell'aggiudicatario.

L'ammontare dei costi necessari per portare a conclusione l'intervento non è quantificabile in questa sede ma sarà equamente considerata nella quantificazione finale del valore di stima.

Quanto sopra riportato è puramente indicativo e citato ai soli fini estimativi.

Per le ragioni esposte NON è possibile dichiarare la conformità edilizia dell'unità in esame.

7.2 Inquadramento urbanistico:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumenti Urbanistici Approvati:	PUG in vigore dal 26.10.2022
In forza della delibera:	di Consiglio Unione n. 36 del 29/09/2022
Zona omogenea e relative Norme tecniche di attuazione:	immobile compreso all'interno del "Perimetro del Territorio urbanizzato" Zona: R4 "zone urbane consolidate prevalentemente residenziali a densità medio-bassa o bassa"

I dati sopra riportati sono stati desunti attraverso la consultazione della Cartografia Interattiva dell'Unione Valli e Delizie effettuata in data 03/06/2025.

- celibe

Superficie complessiva lorda circa **mq 111,40**, oltre accessori e scoperto pertinenziale
 L'edificio principale è posto ai piani terra e primo
 Epoca di costruzione: 1947-1964
 L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due

Stato di manutenzione generale: da ristrutturare

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. e laterizio condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele
Strutture verticali	materiale: muratura

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro zincato apertura: manuale condizioni: da ristrutturare
Infissi esterni	condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco tinteggiato e mattoni a vista condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: da ristrutturare
Scale	posizione: interna rivestimento: marmette di cemento condizioni: da ristrutturare

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti:

Si precisa che non sono state reperite dichiarazioni di conformità impiantistiche.
 Trattasi di immobile interessato da lavori di ristrutturazione edilizia i cui lavori restano da completare.
 Tutti i costi relativi a verifiche, eventuali dichiarazioni di rispondenza e rilascio di nuove dichiarazioni restano a totale carico dell'aggiudicatario.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata misurata computando al 100% le murature portanti perimetrali di proprietà, al 50% quelle confinanti ed al 100% le pareti interne, così come previsto dal D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

Viene inoltre compresa la scala interna computata una sola volta nella sua proiezione sul piano orizzontale. La valutazione finale si intende effettuata a corpo ed è comprensiva dell'incidenza della corte esclusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T.1°	sup reale lorda	111,40	1,00	111,40
Rip. Esterni	sup reale lorda	29,90	0,40	11,96
Soffitta	sup reale lorda	36,75	0,20	7,35
scoperto esclusivo	sup reale lorda	420,00	0,10	42,00
				172,71

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 2

Zona: Suburbana/BAN BIAGIO (E7)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 660

Valore di mercato max (€/mq): 940

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

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene sopra descritto, è stato preso in considerazione il metodo di stima sintetico-comparativa basato su elementi di raffronto con immobili aventi simili caratteristiche.

I valori immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati dedotti attingendo da fonti indirette, quali il sito internet dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI) e le quotazioni del "Il Sole 24 ore" e Borsino Immobiliare, che possono fornire un quadro di massima delle compravendite a livello territoriale nazionale e localizzato, nonché da fonti dirette attraverso la consultazione delle pubblicazioni di agenzie immobiliari locali, operatori del settore e conoscenza personale. Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, tenuto conto della zona d'ubicazione, del contesto degli edifici limitrofi, delle caratteristiche dimensionali, della dotazione dell'ampia corte esclusiva, considerato infine l'andamento del mercato immobiliare, che resta piuttosto debole per la zona in esame, si considera il valore unitario di € 900,00/mq. riferito al costo di fabbricati ristrutturati con caratteristiche simili a quello in esame.

Senza trascurare la scarsa appetibilità che l'immobile può suscitare sul mercato odierno, nello stato in cui si trova, si ritiene equo un abbattimento del 55 % del valore unitario di riferimento al fine di compensare l'incidenza dei probabili costi necessari per raggiungere l'abitabilità.

Il compendio aggiudicato si intende comprensivo di tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive, se e qualora esistenti in diritto, anche se non specificate nella presente perizia, ossia trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per il valore inteso a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del Registro di Ferrara, Uffici del Comune di Argenta, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare locali.

Altre fonti di informazione: conoscenza personale.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P.T.1°	111,40	€ 400,00	€ 44.560,00
Rip. Esterni	11,96	€ 400,00	€ 4.784,00
Soffitta	7,35	€ 400,00	€ 2.940,00
scoperto esclusivo	42,00	€ 400,00	€ 16.800,00

Valore Finale a corpo

€ 69.084,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	172,71	€ 69.084,00	€ 69.084,00

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%) € 10.362,60

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 58.721,40

In cifra arrotondata: **€ 59.000,00**

Allegati:

- 1. Estratto di mappa;
- 2. Visura catastale CT;
- 3. Visura catastale CF;
- 4. Planimetria catastale;
- 5. Elenco formalità ipotecarie;
- 6. Copia atto [REDACTED];
- 7. Copia fascicolo edilizio;
- 8. Fotografie n.15

Data generazione, 07-06-2025

L'Esperto alla stima
Geometra Roberta Merli