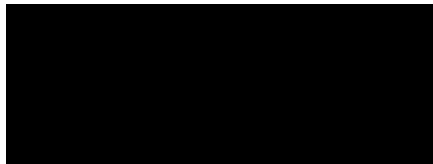


**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **ORGANA SPV S.R.L.**




N° Gen. Rep. **159/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/03/2026 ore 09:00

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. VINCENZO CANTELLI**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Complesso immobiliare ad uso residenziale e di  
pubblico esercizio sito in Argenta (FE),  
frazione San Nicolò, Strada delle Anime 

**Esperto alla stima:** GEOM. PATRIZIO CECCHIN  
**Codice fiscale:** CCCPRZ67B09D548M  
**Studio in:** Via Giovanni XXIII c.n. 77 - Ferrara  
**Telefono:** 0532765600  
**Email:** patrizio.cecchin@tim.it  
**Pec:** patrizio.cecchin@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** complesso immobiliare ad uso residenziale e di pubblico esercizio sito in Argenta (FE), frazione San Nicolò, Strada delle Anime [REDACTED]

#### Dati Catasto Fabbricati:

**TETTOIA: foglio 7, mappale 67, sub. 2**, indirizzo Strada delle Anime [REDACTED] piano T, Comune Argenta, categoria C/7, classe 2, consistenza 43 mq., superficie catastale totale 47 mq., rendita catastale € 66,62, intestato [REDACTED]

**CIVILE ABITAZIONE: foglio 7, mappale 67, sub. 6**, indirizzo Strada delle Anime [REDACTED], piano T-1, Comune Argenta, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 180 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 180 mq., rendita catastale € 743,70, intestato [REDACTED]

**RISTORANTE: foglio 7, mappale 67, sub. 7**, indirizzo Strada delle Anime [REDACTED], piano T, Comune Argenta, categoria C/1, classe 1, consistenza 100 mq., superficie catastale totale 101 mq., rendita catastale € 955,45, intestato a [REDACTED]

**DEPOSITO: foglio 7, mappale 67, sub. 8**, indirizzo Strada delle Anime [REDACTED], piano 1, Comune Argenta, categoria C/2, classe 1, consistenza 59 mq., superficie catastale totale 69 mq., rendita catastale € 118,84, [REDACTED]

**CORTE ESCLUSIVA: foglio 7, mappale 67, sub. 5**, indirizzo Strada delle Anime [REDACTED], piano T, Comune Argenta, bene comune non censibile (corte comune ai subb. 2, 6, 7 e 8).

### 2. Stato di possesso

**Bene:** complesso immobiliare ad uso residenziale e di pubblico esercizio sito in Argenta (FE), frazione San Nicolò, Strada delle Anime [REDACTED].

**Possesso:** occupato dai proprietari.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** complesso immobiliare ad uso residenziale e di pubblico esercizio sito in Argenta (FE), frazione San Nicolò, Strada delle Anime c [REDACTED]

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO.

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** complesso immobiliare ad uso residenziale e di pubblico esercizio sito in Argenta (FE), frazione San Nicolò, Strada delle Anime [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** Banca Commerciale Italiana S.p.a., Banca Intesa S.p.a., Cassa di Risparmio in Bologna S.p.a., Organa SPV S.r.l.

**5. Comproprietari**

**Bene:** complesso immobiliare ad uso residenziale e di pubblico esercizio sito in Argenta (FE), frazione San Nicolò, Strada delle Anime [REDACTED]

**Comproprietari:** nessuno oltre ai debitori.

**6. Misure Penali**

**Bene:** complesso immobiliare ad uso residenziale e di pubblico esercizio sito in Argenta (FE), frazione San Nicolò, Strada delle Anime [REDACTED]

**Misure Penali:** nessuna.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** complesso immobiliare ad uso residenziale e di pubblico esercizio sito in Argenta (FE), frazione San Nicolò, Strada delle Anime [REDACTED]

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**8. Prezzo**

**Bene:** complesso immobiliare ad uso residenziale e di pubblico esercizio sito in Argenta (FE), frazione San Nicolò, Strada delle Anime [REDACTED]

**Prezzo:** € 135.800,00.

**COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE E DI PUBBLICO ESERCIZIO SITO IN  
ARGENTA (FE), FRAZIONE SAN NICOLÒ, STRADA DELLE ANIME [REDACTED]**

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: complesso immobiliare ad uso residenziale e di pubblico esercizio.**

Trattasi di due vetusti edifici costituiti da unità ad uso civile abitazione, depositi e ristorante, oltre a corpo di fabbrica minore ad uso ripostiglio, il tutto circondato da area cortiliva esclusiva.

**Quota e tipologia del diritto – come da titolo di provenienza:**

- [REDACTED] - usufruttuaria per 2/6;

[REDACTED] – nudo proprietario per 1/6 e proprietario per 2/6;

[REDACTED] – nuda proprietaria per 1/6 e proprietaria per 2/6.

Eventuali ulteriori comproprietari: nessuno.

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

**TETTOIA: foglio 7, mappale 67, sub. 2**, indirizzo Strada delle Anime [REDACTED], piano T, Comune Argenta, categoria C/7, classe 2, consistenza 43 mq., superficie catastale totale 47 mq., rendita catastale € 66,62.

**Derivante da:** costituzione del 03/11/1999 in atti dal 03/11/1999 (n. G01282.1/1999).

**Intestazione:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**CIVILE ABITAZIONE: foglio 7, mappale 67, sub. 6**, indirizzo Strada delle Anime [REDACTED], piano T-1, Comune Argenta, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 180 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 180 mq., rendita catastale € 743,70

**Derivante da:** variazione del 02/08/2000 pratica n. 93388 in atti dal 02/08/2000; ampliamento-ristrutturazione-frazionamento e fusione-magazzino-ristorante (n. 3099.1/2000).

**Intestazione:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**RISTORANTE: foglio 7, mappale 67, sub. 7**, indirizzo Strada delle Anime [REDACTED], piano T, Comune Argenta, categoria C/1, classe 1, consistenza 100 mq., superficie catastale totale 101 mq., rendita catastale € 955,45.

**Derivante da:** variazione del 02/08/2000 pratica n. 93388 in atti dal 02/08/2000; ampliamento-ristrutturazione-frazionamento e fusione-magazzino-ristorante (n. 3099.1/2000).

**Intestazione:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**DEPOSITO: foglio 7, mappale 67, sub. 8**, indirizzo Strada delle Anime [REDACTED], piano 1, Comune Argenta, categoria C/2, classe 1, consistenza 59 mq., superficie catastale totale 69 mq., rendita catastale € 118,84.

**Derivante da:** variazione del 02/08/2000 pratica n. 93388 in atti dal 02/08/2000; ampliamento-ristrutturazione-frazionamento e fusione-magazzino-ristorante (n. 3099.1/2000).

**Intestazione:** [REDACTED]

**CORTE ESCLUSIVA: foglio 7, mappale 67, sub. 5**, indirizzo Strada delle Anime [REDACTED], piano T, Comune Argenta, bene comune non censibile (corte comune ai subb. 2, 6, 7 e 8).

**Confini in un sol corpo:** mappale 47, mappale 134, Strada delle Anime, mappale 82, salvo altri e più precisi.

#### **Conformità catastale**

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

1. errata intestazione catastale (cfr. "Quota e tipologia del diritto – come da titolo di provenienza");
2. cantina: modifiche interne e diverse altezze interne;
3. tettoia: diverse altezze interne;
4. mappa catastale: errata sagoma di due corpi di fabbrica;
5. corpo di fabbrica minore destinato a ripostiglio (già pollaio): non risulta legittimo;
6. presenza di manufatto precario nell'area cortiliva non legittimo.

#### **Difformità regolarizzabili, coerentemente alla conformità edilizia, mediante:**

- punto 1: rettifica dell'intestazione catastale;
- punti 2, 3 e 5: pratica di variazione DOCFA;
- punto 4 e 5: pratica di variazione Pregeo;
- punto 5 e 6: messa in pristino (demolizione).

**Spesa totale prevista per la regolarizzazione: € 2.500,00** (esclusi i costi di messa in pristino).

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

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

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

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

L'oggetto della presente consulenza è un compendio sito nella zona agricola di San Nicolò, frazione del Comune di Argenta posta ad una distanza di circa 20 Km. dal centro di Ferrara.

**Caratteristiche zona:** agricola.

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale.

**Servizi presenti nella zona:** nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** nessuno.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** ---.

**Attrazioni storiche:** ---.

**Principali collegamenti pubblici:** assi viari.

**3. STATO DI POSSESSO.**

Occupato dai proprietari.

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

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuno.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

IPOTECA IN RINNOVAZIONE, a favore di Banca Commerciale Italiana S.p.a. (C.F. 01255270157) contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, importo ipoteca € 175.595,35, importo capitale € 87.797,67, atto pubblico del Notaio Ferroni Lucio di Ferrara del 17/12/1999, rep. 15179, iscritta a Ferrara in data 27/11/2019 al reg. gen. 20256 e reg. part. 3068, formalità di riferimento ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, importo ipoteca Lire 340.000.000, importo capitale Lire 170.000.000, iscritta a Ferrara in data 21/12/1999 al reg. gen. 22882 e reg. part. 4947.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE, a favore di Banca Intesa S.p.a. (C.F. 00799960158) contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, importo ipoteca € 60.000,00, importo capitale € 40.000,00, atto pubblico del Notaio Zecchi Andrea di Ferrara del 23/07/2004, rep. 16443/7209, iscritta a Ferrara in data 19/07/2024 al reg. gen. 13785 e reg. part. 1947, formalità di riferimento ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, importo ipoteca € 60.000,00, importo capitale € 40.000,00, iscritta a Ferrara in data 03/08/2004 al reg. gen. 16996 e reg. part. 4218.

**4.2.2 Pignoramenti:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Cassa di Risparmio di Bologna S.p.a. (C.F. 02089911206), contro [REDACTED] Atto giudiziario Tribunale di Ferrara del 06/05/2011, rep. 3137, trascritto a Ferrara in data 28/12/2011 al reg. gen. 22218 e reg. part. 14003.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Cassa di Risparmio di Bologna S.p.a. (C.F. 02089911206), contro [REDACTED] Atto giudiziario Tribunale Civile di Ferrara del 19/04/2012, rep. 2520, trascritto a Ferrara in data 11/05/2012 al reg. gen. 7536 e reg. part. 5271.

*Note: formalità a rettifica del Pignoramento del 28/12/2011 reg. gen. 22218 e reg.*

part. 14003.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Organa SPV S.r.l. (C.F. 05277610266), contro [REDACTED], Atto giudiziario Tribunale di Ferrara del 22/09/2025, rep. 3466, trascritto a Ferrara in data 13/10/2025 al reg. gen. 19651 e reg. part. 14726.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI:

**Spese di gestione condominiale:** ---

**Utilità comuni:** ---

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

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

**Attestazione Certificazione Energetica:** allegato alla fine lavori prot. 38979/2023 della Cila-S prot. 39656/2021 - APE n. 06202-460398-2023 rilasciato il 24/07/2023 e valido fino al 24/07/2033 (classe E).

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

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

Il compendio verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con ogni accessione, dipendenza e pertinenza, uso e diritto, servitù attive e passive se e come esistenti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/6 di nuda proprietà e quota di 2/6 di piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 2/6 di usufrutto, in forza di atto per causa di morte – certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Portomaggiore (FE) in data 01/09/1969, n. 48 vol. 140, trascritto a Ferrara il 01/09/1969 ai nn. 11837/6143 in morte di [REDACTED], deceduto a Consandolo, frazione di Argenta (FE), il 31/10/1968 – eredità devoluta per legge ai figli ed al coniuge. Risulta accettazione con beneficio d'inventario redatto dal Cancelliere della Pretura di Argenta (FE) il 15/11/1968, rep. 258, trascritto a Ferrara il 29/11/1968 ai nn. 14827/8236, in morte di [REDACTED] da parte di [REDACTED] quale madre esercente la patria podestà, quindi in nome e per conto [REDACTED]

- [REDACTED], proprietario in virtù di atto per causa morte emesso dall'Ufficio del Registro di Portomaggiore (FE), den. n. 61 vol. 131, trascritto a Ferrara il 03/10/1966 ai nn. 11836/6644 in morte di [REDACTED], deceduto ad Argenta (FE) il 13/03/1966 – eredità devoluta per legge [REDACTED] Non si rileva accettazione espressa/tacita in morte [REDACTED]

- dalle ispezioni effettuate in capo a [REDACTED] dal 1957, non sono state rilevate formalità riconducibili all'acquisto del compendio. La provenienza è ultraventennale con impianto di paternità.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti, l'Unione dei Comuni Valli e Delizie ha individuato e messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruzione n. 4012 rilasciato il 26/05/1954 per costruzione di casa colonica con stalla, fienile e rimessa; Abitabilità prot. n. 408/1304 rilasciata il 06/10/1954;
- Permesso di costruzione n. 368 rilasciato il 27/02/1962 per costruzione di magazzino agricolo;

comunicazione fine lavori n. 4808 del 06/10/1962;

- Art. 26 L. n. 47/1985 prot. 19010 del 22/08/1992 per modifiche interne a fabbricato colonico;
- Autorizzazione n. PRG 92 2297 A del 04/03/1992 per esecuzione lavori di manutenzione straordinaria in fabbricato rurale;
- Autorizzazione n. PRG 99 6473 A del 29/04/1999 per cambio d'uso senza opere da rurale a civile abitazione (uso urbano);
- Concessione PRG 9787 A del 22/06/1999 per ristrutturazione e cambio d'uso da magazzino a ristorante; Autorizzazione variante in corso d'opera n. 13005 del 09/08/2000; Agibilità prot. 26889/6813 del 04/10/2000;
- DIA prot. 25116 del 01/09/2000 per realizzazione di cavedio all'interno della dispensa del ristorante; comunicazione fine lavori prot. 26888 del 21/09/2000;
- CILA Superbonus prot. 39656 del 31/12/2021; comunicazione fine lavori prot. 38979 del 05/12/2023.

*Note: sostituzione del generatore di calore, installazione d'impianto fotovoltaico in copertura, sostituzione dei serramenti esterni ed insuflaggio del sottotetto eseguiti nell'abitazione.*

Relativamente al sistema di scarico mediante subirrigazione risultano:

- Autorizzazione prot. gen. 1146 del 13/01/2000 (scaduta);
- Autorizzazione n. 4822 del 21/06/2011 (scaduta).

### **7.1 Conformità edilizia:**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- cantina: modifiche interne, difformità altezze interne, modifica di talune forometrie esterne e diversa conformazione della copertura;
- tettoia: difformità altezze interne e diversa conformazione della copertura;
- ristorante: difformità di talune forometrie esterne;
- abitazione: difformità di talune forometrie esterne, modeste modifiche interne;
- magazzino: difformità forometrie esterne, maggiore altezza;
- corpo di fabbrica minore destinato a ripostiglio (già pollaio): non risulta legittimato da alcun titolo edilizio;
- presenza di manufatto precario nell'area cortiliva privo di legittimità.

Si segnala inoltre:

- autorizzazione allo scarico scaduta;
- relativamente all'abitazione, non si riscontrata in loco la sostituzione dei serramenti esterni come riportato nella pertinente CILA Superbonus prot. 39656 del 31/12/2021.

### **Le difformità riscontrate sono presumibilmente regolarizzabili con:**

pratica edilizia a sanatoria, comprensiva della rappresentazione delle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/2004, coerentemente alle tutele previste dallo strumento urbanistico comunale, oltre alla messa in pristino (demolizione) del corpo di fabbrica minore destinato a ripostiglio (già pollaio) e del manufatto precario nell'area cortiliva.

**Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 10.000,00** (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti).

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

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

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

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

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

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

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	PUG
Zona omogenea:	AVP: territorio ad alta vocazione produttiva
Immobile soggetto a convenzione:	No
Tutele/vincoli	Tutela dei beni storico testimoniali e culturali (cat. 2, sottocategoria 2.2 edificio fronte strada e 2.4 edificio retrostante); fascia di rispetto stradale; zona interessata dal sito UNESCO – area iscritta

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.**

## DESCRIZIONE

Trattasi di vetusto compendio immobiliare costituito da due edifici principali destinati a civile abitazione, depositi e ristorante, oltre a corpo di fabbrica minore (non legittimo) ad uso ripostiglio, posti nel territorio rurale della frazione di San Nicolò, sul fianco nord-est della S.S. 16 Adriatica ad una distanza (in linea d'aria) di circa 45 ml. dalla stessa.

Il tratto finale di accesso al lotto (a fondo chiuso), della lunghezza di circa 180 ml., avviene percorrendo l'originario tracciato di Strada delle Anime preesistente alla realizzazione della suddetta strada statale.

Il primo edificio, di due piani fuori terra, è composto da tre unità immobiliari. La prima è una civile abitazione composta al piano terra da ingresso, sala da pranzo/soggiorno, cucina abitabile e ripostiglio nel sottoscala, mentre al piano primo, raggiungibile tramite scala interna a due rampe, sono distribuite quattro camere da letto matrimoniale e bagno finestrato, tutti tra di loro disimpegnati. La seconda unità, completamente distribuita al piano terra, è un ristorante non più in esercizio da molti anni, composto da piccolo ingresso, sala per gli avventori (mq. 58,50), cucina (mq. 25,00), dispensa, spogliatoio per il personale con annesso w.c., blocco servizi con due w.c. e antibagno. Al di sopra del ristorante è presente la terza unità ad uso magazzino (già fienile), costituita da un unico locale; la stessa è priva di idonei collegamenti di accesso e risulta fruibile solamente con l'ausilio di scala a pioli.

Il secondo edificio, posto a tergo di quello sopra descritto, è composto da una cantina, costituente accessorio della suddetta abitazione, e da ulteriore unità definita "tettoia" chiusa da partizioni verticali su

tre lati.

È altresì presente un corpo di fabbrica minore destinato a ripostiglio (già pollaio), non accessibile a causa della fitta vegetazione. Risulta, infine, un manufatto precario destinato, negli anni di attività del ristorante, a zona coperta per le preparazioni al barbecue. Entrambi sono privi di legittimità e non appaiono regolarizzabili.

L'area cortiliva pertinenziale, censita al foglio 7 mappale 67 sub. 5, è priva di recinzioni ed è costituita da area finita a prato con alberi ed arbusti. Si specifica a tal riguardo che **il Pignoramento R.G. 19651 – R.P. 14726 del 13/10/2025 non grava l'intera area cortiliva afferente il compendio immobiliare e di proprietà degli esecutati, costituita di fatto anche dagli attigui mappali 82, 134 e 135. Altresì:**

**- non è possibile definire con assoluta certezza se l'accesso da strada avviene transitando dal mappale 67 sub. 5 staggito, o dall'adiacente mappale 82, non oggetto del presente procedimento;**

**- il sistema di scarico degli immobili avviene tramite subirrigazione posta in corrispondenza anche del mappale 134, non oggetto del presente procedimento.**

**L'onere del riconoscimento delle servitù derivanti dalla suddette circostanze resterà a carico dell'aggiudicatario.**

#### 1. Quota e tipologia del diritto – come da titolo di provenienza:

██ - usufruttuaria per 2/6;

██ – nudo proprietario per 1/6 e proprietario per 2/6;

██ – nuda proprietaria per 1/6 e proprietaria per 2/6.

Eventuali ulteriori comproprietari: nessuno

Superficie equivalente totale: mq. 370,96.

Stato di manutenzione generale abitazione e magazzini: sufficiente.

Stato di manutenzione generale ristorante: mediocre.

Condizioni generali: i beni si presentano in un sufficiente stato di conservazione e manutenzione ad esclusione dell'unità destinata a ristorante, inutilizzata da molti anni e occupata da arredi, attrezzature della cessata attività, nonché da oggetti e mobili vari.

#### Caratteristiche descrittive

##### Caratteristiche strutturali:

Coperture

tipologia: a falde ed a volta  
materiale: laterocemento e laterizio in opera  
condizioni: sufficienti

Scala abitazione

materiale: cemento granigliato autoportante  
condizioni: sufficienti

Solai

tipologia: parte in laterocemento e parte in legno  
condizioni: sufficienti

Strutture verticali

materiale: muratura di laterizio  
condizioni: sufficienti  
*Note: internamente si denotano efflorescenze dovute ad umidità di risalita e condensa*

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: ante a battente  
materiale: legno con vetrocamera  
protezione: nell'abitazione scuri in legno ed inferriate in

corrispondenza del piano terra  
condizioni: sufficienti nell'abitazione, mediocri nel ristorante

Pavimentazione interna materiale: nell'abitazione ceramica, nel ristorante gres porcellanato e ceramica, nei magazzini battuto di cemento e ceramica  
condizioni: sufficienti

Rivestimenti ubicazione: cucine e bagni  
materiale: ceramica  
condizioni: sufficienti

### Impianti:

Condizionamento ristorante tipologia: autonomo  
alimentazione: elettrico  
diffusori: split  
condizioni: mediocri  
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Elettrico abitazione, ristorante e cantina tipologia: parte sottotraccia, parte a vista  
condizioni: sufficienti  
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato  
*Note: abitazione con impianto fotovoltaico a tetto da 6,6 KW con 13 KW di batterie di accumulo a litio, con dichiarazione di conformità allegata alla fine lavori prot. 38979/2023 della Cila-S prot. 39656/2021; c/o il GSE si riscontra Convenzione prot. GSEWEB/P20230173294 del 28/02/2023 per ritiro dedicato dell'energia immessa in rete RID283521 nella titolarità [REDACTED] avente scadenza al 31/12/2027 (rinnovo tacito, salvo disdetta).  
Per il ristorante risulta dichiarazione di conformità impianto elettrico allegata all'Agibilità prot. 26889/6813 del 04/10/2000*

Idrico abitazione e ristorante tipologia: parte sottotraccia, parte a vista  
alimentazione: diretta da rete comunale  
condizioni: sufficienti  
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato  
*Note: per il ristorante risulta dichiarazione di conformità impianto idrico-sanitario allegata all'Agibilità prot. 26889/6813 del 04/10/2000*

Gas abitazione e ristorante tipologia: parte a vista, parte sottotraccia  
alimentazione: metano  
condizioni: sufficienti  
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato  
*Note: per il ristorante risulta dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas allegata all'Agibilità prot. 26889/6813 del 04/10/2000*

Termico abitazione e ristorante tipologia: autonomo  
diffusori: radiatori e ventilconvettori  
condizioni: sufficienti  
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato.  
*Note: per l'abitazione impianto combinato di climatizzazione invernale e acqua calda sanitaria con caldaia Immergas 24 KW e pompa di calore*

*Immergas Audax Pro 9 V2 - dichiarazione di conformità per sostituzione impianto esistente allegata alla fine lavori prot. 38979/2023 della Cila-S prot. 39656/2021.*

*Per il ristorante risulta dichiarazione di conformità impianto riscaldamento allegata all'Agibilità prot. 26889/6813 del 04/10/2000*

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

### Uso residenziale

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione	superficie lorda di pavimento	165,60	1,00	165,60
Cantina	superficie lorda di pavimento	26,50	0,25	6,63
Tettoia	superficie lorda di pavimento	46,50	0,25	11,63
Deposito	superficie lorda di pavimento	66,50	0,20	13,30
Corte esclusiva (proquota)	superficie esterna lorda	12,50	0,10	1,25
		1.251,64	0,02	25,03
<b>Totale</b>				<b>223,44</b>

### Uso pubblico esercizio

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Ristorante	superficie lorda di pavimento	135,40	1,00	135,40
Corte esclusiva (proquota)	superficie esterna lorda	12,50	0,10	1,25
		543,36	0,02	10,87
<b>Totale</b>				<b>147,52</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;  
 Uffici del Registro di Ferrara;  
 Ufficio Tecnico Comunale Unione dei Comuni Valli e Delizie;  
 Agenzie immobiliari locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

Complesso immobiliare ad uso residenziale e di pubblico esercizio.  
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie equivalente mqe.</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Uso residenziale	223,44	€ 550,00	€ 122.892,00
Uso pubblico esercizio	147,52	€ 350,00	€ 51.632,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 174.524,00

Riepilogo:

<b>Lotto</b>	<b>Valore complessivo</b>
Complesso immobiliare ad uso residenziale e di pubblico esercizio	€ 174.524,00

**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%)	- € 26.178,60
Spese tecniche di regolarizzazione catastale ed edilizia:	- € 12.500,00
<b>VALORE RESIDUO</b>	<b>€ 135.845,40</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda:	<b>€ 135.800,00</b>
---	---------------------

**Allegati:**

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

Data generazione:  
09/02/2026

L'Esperto alla stima  
**GEOM. PATRIZIO CECCHIN**

