

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

promossa da:

Solferino SPV srl

contro:



N° Gen. Rep. 192/2025  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20.05.2026 ore 10,15

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Maria Marta CRISTONI

Custode Giudiziario: Dott.ssa Maura Cupellini tel.0532.206160  
mail:[maura.cupellini@centristudi.fe.it](mailto:maura.cupellini@centristudi.fe.it)

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti unico**

Esperto alla stima: Geometra Giorgio Ughi

Codice fiscale: GHUGRG67M16D548X

Partita IVA: 01151050380

Studio in: Viale Cavour, 142 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/211035

Fax: 0532/211035

Email: [geom.giorgio.ughi@gmail.com](mailto:geom.giorgio.ughi@gmail.com)

## **Premessa , avvertenze e limiti del presente rapporto di stima:**

Le risultanze esposte nel presente rapporto di stima si basano sui presupposti ed i limiti di seguito riportati, ad informazione ed avvertenza per l'eventuale aggiudicatario.

- Nella redazione della presente relazione di stima, sono stati considerati tutti i dati reperiti e/o forniti dalla Pubblica Amministrazione, dai quali sono state dedotte tutte le considerazioni e conclusioni in merito al valore di stima.
  - Non si assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nel presente rapporto, ancorché raccolte presso fonti affidabili.
  - Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite i pareri e le conclusioni relative ai valori di stima in esso contenute.
  - Non si assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano. Non si è al corrente di eventuali contenziosi in essere relativamente ai beni stimati, ma non è possibile escludere a priori tale circostanza. Ogni onere ed incombente derivante da circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
  - Le rappresentazioni planimetriche, se presenti, sono da intendersi soltanto ad ausilio di una migliore comprensione della conformazione dell'immobile ed il contesto in cui è collocato. Non devono essere considerate come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala (non è stato effettuato, in quanto non previsto nell'incarico conferito, un rilievo dettagliato degli immobili e dei pertinenti confini).
  - Non sono state eseguite (non è stato espressamente conferito l'incarico in tal senso) indagini di carattere ambientale, nella presunzione che la parte proprietaria dei beni abbia rispettato i regolamenti e le norme in materia . Ogni eventuale onere di incombente che dovessero derivare da qualsivoglia norma vigente in materia ambientale sarà da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario.
  - Se non stabilito diversamente, la stima di valore contenuta nel presente rapporto esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale e/o contaminazioni derivanti da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc. o il danno strutturale derivanti dagli effetti di terremoti o altri eventi naturali.
  - Non sono state eseguite verifiche circa la compatibilità dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità alle persone diversamente abili.
  - Il valore dei beni è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto alla attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte, salve tutte le opportune e necessarie verifiche da eseguire da parte dall'acquirente.
  - Le valutazioni hanno tenuto debitamente conto degli oneri necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili e al reperimento della documentazione eventualmente mancante, quali Certificati di Conformità impiantistica, Certificati di Agibilità/abitabilità ecc.
  - Gli immobili in stima vengono collocati in asta giudiziaria nello stato di fatto di diritto in cui si trovano, restando a totale carico dell'aggiudicatario ogni migliore e più approfondita verifica di natura edilizio/urbanistica ; saranno a totale carico dell'aggiudicatario ogni vincolo e/o limitazione derivante dall'applicazione dei regolamenti edilizi vigenti qualora anche derivanti da limitazioni da enti competenti terzi. Ogni onere, incombente, obbligo e limitazione derivante dall'applicazione di regolamenti edilizi e di ogni eventuale parere necessario dagli enti competenti terzi sono da intendersi integralmente, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.
  - Quanto riportato nella presente perizia circa la possibile sanabilità delle difformità riscontrate è puramente indicativo e citato ai fini meramente estimativi.
  - Le difformità eventualmente presenti andranno regolarizzate mediante uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi dettagliati, anche topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato autorizzato. Non si escludono altre difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. Ogni possibile intervento dovrà essere discusso con gli Enti proposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo ed onere, nessuno escluso, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.
  - Si precisa che non è stata effettuata verifica statico-strutturale degli immobili ai sensi del D.L. 74/2012 e della successiva conversione in Legge n. 122 del 02/08/2012, nonché delle circolari esplicative al riguardo e delle ulteriori disposizioni post terremoto, e con riferimento ad ogni successiva NTC in materia strutturale oggi vigente.
- Eventuali costi connessi a dichiarazioni di tolleranze di cui al T.U.E. e alla Legislazione Edilizia Regionale (es. Mod.R.1. di regolarizzazione strutturale) saranno comunque a carico dell'aggiudicatario.
- Il presupposto di eventuale vendita nell'ambito di procedura concorsuale o procedura similare non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a puro titolo esplicativo ma non esaustivo, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali come per legge, non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
  - Le sovraesposte, informazioni e specificazioni sono da ritenersi parte integrante della perizia.

**Cio' premesso,**  
**segue il rapporto di stima:**

Lotto: **unico**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione indipendente con ampio scoperto esclusivo

Quota e tipologia del diritto

6/30 di piena proprieta' e 14/30 di usufrutto di

5/30 di piena proprieta' e 7/30 di nuda proprieta' di

5/30 di piena proprieta' e 7/30 di nuda proprieta' di

Identificato al catasto Fabbricati di Argenta:

Intestazione:

- nato a Ferrara (FE) il 06/12/1966 ,c.f. Usufrutto x 14/30

- nato a Ferrara (FE) il 06/12/1966 ,c.f. Proprieta' x 6/30

- nata a Portomaggiore (FE) il 23/12/1947 ,c.f. Nuda proprieta' x 7/30

- nata a Portomaggiore (FE) il 23/12/1947 ,c.f. Proprieta' x 5/30

- nata a Ferrara (FE) il 04/04/1980 ,c.f. Nuda proprieta' x 7/30

- nata a Ferrara (FE) il 04/04/1980 ,c.f. Proprieta' x 5/30

abitazione

-foglio 114, mapp.70

z.c.-,categoria A/4 ,classe 1<sup>a</sup>,consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq.150

-escluse aree scoperte mq.138, R.C. €.315,56.

Identificato al catasto Fabbricati di Argenta:

-foglio 114, mapp.70 , ente urbano di mq.1387.

Conformita' catastale:

Stante la presenza di numerosi oggetti e materiali abbandonati in corte , oltre al fatto che nella maggior parte dell'area cortiliva vi e' vegetazione non governata , si rende difficoltoso il rilievo puntuale per poter relazionare circa la corrispondenza dello stato dei luoghi alla mappa catastale e planimetrie agli atti.

Al mero fine di dare una indicazione di massima ,a quanto potuto osservare visivamente si e' rilevato:

-la mappa non e' aggiornata con la demolizione del bassocomodo gia' esistente in prossimita' del confine nord/est e la costruzione dell'ampliamento dell'abitazione sul prospetto ovest dell'abitazione.

-la planimetria non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi.

Si rende pertanto necessario eseguire variazione catastale il cui costo , individuato in circa €.1.000,00 ,verrà' detratto dal valore stimato e rimarra' a carico dell'aggiudicatario.

Confini:

In un sol corpo la proprieta' confina a nord ,est e ovest con mapp.69, a sud con Via XXIV Maggio 1918 ; ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica rispetto al centro abitato.

Area urbanistica: agricola con traffico locale ,senza dotazione di parcheggi .

3. STATO DI POSSESSO:

Libero alla vendita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:  
(aggiornamento al 16.04.2026)

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

-

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

-

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

-

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:  
(aggiornamento al 16.04.2026)

4.2.1 *Iscrizioni:*

-Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria iscritta a Ferrara il 09.05.2023 al part.1089 a favore di Banca Nazione del Lavoro spa con sede in Roma e contro [REDACTED]

Importo capitale €.75.000,00

Importo ipoteca €.150.000,00

-Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara il 27.05.2023 al part.2158 a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma e contro [REDACTED]

(In data 09.05.2023 ai nn.8396/1089 è annotata rettifica)

Importo capitale €.75.000,00

Importo ipoteca €.150.000,00

-Ipoteca legale iscritta a Ferrara il 02.07.2004 al part.3407 a favore di SIFER spa Concessionaria del Servizio dei Tributi per la Provincia di Ferrara con sede in Ferrara e contro [REDACTED]

Importo capitale €.8.618,12

Importo ipoteca €.17.236,24

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 18.06.2008 al part.7937 a favore di

Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma e a carico di [REDACTED] ,

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrar il 13.11.2025 al part.16.746 a favore di Solferino Spv srl con sede in Conegliano e [REDACTED]

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

-

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto: non pertinenti.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini nonche' indagini ambientali incluso sottosuolo, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

N.B.: leggere attentamente le specifiche in premessa.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

-La proprietà è pervenuta agli esecutati giusto atto di compravendita a ministero notaio Lucio Ferroni di Ferrara del 23.05.2003 rep.16.792/10.146 registrato a Ferrara il 26.05.2003 al n.279 ed ivi trascritto il 27.05.2003 al part.6725 per acquisto fattone dai sigg. Gobbi Alvaro e Ballarini Giuseppina.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Argenta ha dato esito negativo.

##### 7.1 Conformità edilizia:

Come sopra precisato il titolo abilitativo dell'abitazione non e' stato rintracciato.

Tuttavia per composizione, conformazione e finiture appare riconducibile agli immobili edificati negli anni '50 del secolo scorso dall'Ente Delta Padano.

Infatti presso il Comune di Argenta e' stata rinvenuta traccia di un "progetto tipo" dell'Ente Delta Padano, che seppur speculare nei due assi di rotazione , sostanzialmente rappresenta l'abitazione.

Oltretutto nei registri di appoderamento dell' epoca figurava l'allora proprietario dell'immobile.

Pertanto , in assenza di altri elementi probanti, il parere di conformita' verra' eseguito sulla base del "progetto tipo" rintracciato e delle planimetrie catastali agli atti.

Il raffronto (misure a campione-in quanto il rilievo esterno e' stato ostacolato dalla folta vegetazione e materiali presenti in corte) ha portato ad accertare le seguenti verosimili difformita' :

-chiusura del porticato (oggi cucina-lav.) adiacente all'ex stalla (oggi ripostiglio);

-diffuse difformita' interne e prospettiche;

-realizzazione di ampliamento (vano scale) nel prospetto ovest;

-realizzazione in corpo staccato di deposito.

Cio' evidenziato e premesso che le sanatorie presuppongono un rilievo accurato e studio , anche di rispondenza a norme specifiche di settore (sismiche, contenimento consumo energetico ecc.) - non ricomprese nell'incarico- al solo fine di dare una indicazione di massima ,gli eventuali costi di sanatoria edilizia (se ed in quanto possibile) - con o senza opere di adeguamento/demolizione che si rendessero necessarie - (qualora non si optasse per la messa in pristino) - qui non compiutamente quantificabili ma presumibili in €15.000,00 saranno a carico dell'aggiudicatario ; nulla escluso.

N.B.: E' fatta salva sempre e comunque ogni diversa interpretazione con eventuali richieste di messa in pristino/adeguamento e/o demolizione e calcolo oneri/oblazioni da parte degli Uffici Comunali preposti al momento della presentazione dell'eventuale sanatoria e in fase di istruttoria, stante anche l'incertezza dello stato legittimo.

**Descrizione: Abitazione indipendente con ampio scoperto esclusivo.**

Trattasi di abitazione indipendente sui quattro lati , a due piani fuori terra, in Argenta, localita' Bando, Via XXIV Maggio 1918 [REDACTED]

Le strutture portanti sono in muratura di mattoni, le orizzontali ed inclinate il latero-cemento.

Esternamente presenta prospetti parte intonacati e ammalorati e parte in muratura faccia a vista.

Di forma ad L ha la seguente composizione planimetrica:

P.T.: ingresso su soggiorno, disimpegno, bagno, rip. ,lavanderia/cucina, sgombero e vano scale di accesso al piano primo;

P.1°: vano scale, disimpegno due camere e un ripostiglio.

Si presenta con pareti intonacate e tinteggiate, in piu' punti ammalorate, pavimentazioni in gres, marmette di graniglia e cemento liscio.testimonianza di ristrutturazione iniziata ma mai completata.

E' dotato di impiantistica elettrica, idraulica; l'impianto di riscaldamento e' affidato ad un camino e stufa a pellet; la produzione di acqua calda ad uso sanitario e' affidata a scaldabagno elettrico posto nel locale sgombero.

Completa la dotazione un corpo di fabbrica staccato dall'abitazione , ad uso deposito.

Complessivamente versa in scadente stato di manutenzione e conservazione, con presenza di umidita' ascendente dalle fondazioni e lesioni alle strutture principalmente nel corpo ad un sol piano fuori terra ad uso sgombero e lav./cucina.

Sviluppa una superficie totale di circa mq. 203,50 oltre scoperto esclusivo.

Per quanto non meglio relazionato vedasi la documentazione fotografica e planimetria dimostrativa allegate al presente rapporto.

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione p.T e 1°	sup commerciale	108,00	1,00	108,00
ampliamento p.T e 1°	sup commerciale	14,00	1,00	14,00

rip./lav. cucina p.T.	sup commerciale	56,00	0,5	28,00
deposito p.T	sup commerciale	25,50	0,30	7,65
		203,50		157,65

Oltre a area  
scoperta esclusiva

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto dei beni in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie degli immobili.

L'incidenza della corte esclusiva s'intende ricompresa nel maggior valore a mq. attribuito ai fabbricati.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

### 8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: FERRARA

Comune: IOLANDA DI SAVOIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 2

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	420	610	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	510	L			
Box	NORMALE	235	345	L			
Ville e Villini	NORMALE	560	740	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

## Zone Immobiliari

Zone Centrali <b>1</b>	Zone Semicentrali <b>0</b>	Zone Periferiche <b>1</b>	
<b>Zone Centrali</b>	<b>Valore M<sup>2</sup></b>	<b>Affitto</b>	<b>Vendita</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Capoluogo Comunale Centro Dell Abitato</li> </ul>		€ 2,29	€ 520

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

### 8.3 Valutazione corpi :

#### Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p.t.e1° con pertinenze	mq.157,65	€ 500,00/mq.	€ 78.825,00

(incidenza di ampia area scoperta esclusiva -inclusa-)

**Valore complessivo diritto e quota**

**€ 78.825,00**

### 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% )

**€ 11.823,75**

A detrarre costo aggiornamento catastale e regolarizzazione edilizia/urbanistica

**€ 16.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile.

**€ 50.001,25**

Valore stimato arrotondato in

**€ 50.000,00**

Ferrara 19 aprile 2026

L'Esperto alla stima



**Allegati:** \_\_\_\_\_ -documentazione fotografica ;  
-planimetria dimostrativa dell' immobile ;

**In documento a parte:**fascicolo allegati