Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena spa**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **31/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-10-2025 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.a Marianna Cocca**

Custode Giudiziario: **Dott. Massimo Cis**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Piena proprietà di un fondo agricolo con sovrastante complesso florovivaistico di superficie catastale mq.36.540,00

Esperto alla stima: Geom. Alberto Gentili
Codice fiscale: GNTLRT61A23D548P
Studio in: Lido degli Estensi Via G. Leopardi n°60
Telefono: 0533-328445
Fax: 0533/328445
Email: albertogentili23@libero.it
Pec: alberto.gentili@geopec.it

Firmato Da: GENTILI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d6966a9df8b3f49665289dd2cb5347

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica posto in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE) di superficie catastale mq.36.540,00.

Lotto: 001 – Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica posto in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Corpo: A - Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica posto in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE).

Categoria: D/10 Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica posto in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE).

Dati Catastali: Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica Il tutto censito al C.T. di Voghiera (FE) al foglio [redacted]:

-Mapp. [redacted] Incolto produttivo di Classe Unica ha 00-06-90;

-Mapp. [redacted] Incolto produttivo di Classe Unica ha 00-01-25;

-Mapp. [redacted] Incolto produttivo di Classe Unica ha 00-01-05;

-Mapp. [redacted] Incolto produttivo di Classe Unica ha 00-00-50;

-Mapp. [redacted] Seminativo di Classe 1 ha 00-26-84;

-Mapp. [redacted] Ente Urbano di superficie mq.30.965;

Al C.F. di Voghiera (FE) al foglio [redacted]:

-mapp. [redacted] sub.1 Cat. D/10

Il tutto in D[redacted]e nato a Ferrara il [redacted] C.F. [redacted] per la piena proprietà.

Stato di possesso

Bene: Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Lotto: 001 - Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Corpo: A - Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Firmato Da: GENTILI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d6966a9df8b3f4496652289dd2cb5347

Possesso: Occupato in forza di Contratto ultranovennale di affitto di rami d'azienda, comprensivo degli immobili e delle attrezzature strumentali, a firma Notaio G. Bignozzi, registrato a Comacchio al n°[redacted] Serie [redacted] del [redacted], per un Canone di €.6.000,00 mensili, con durata dal [redacted] al [redacted], suddivisi in €. 4.500,00/mensili per gli immobili ed €. 1.500,00/per le attrezzature.

2. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Lotto: 001 - Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Corpo: A - Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

3. Creditori iscritti

Bene: Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Lotto: 001 - Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Corpo: A - Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Creditori Iscritti: Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a.", sede in Siena (SI, Piazza Salimbeni n.3, codice fiscale [redacted], elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Marcello Sacerdoti sito in Ferrara Via Borgo dei Leoni n. 70/C);

4. Comproprietari

Bene: Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Firmato Da: GENTILI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d6966a9df8b3f49665289dd2cb5347

Lotto: 001 - Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Corpo: A - Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Comproprietari: Nessuno.

5. Misure penali

Bene: Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Lotto: 001 - Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Corpo: A - Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Misure penali: non rilevabili.

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Lotto: 001 - Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Corpo: A - Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Continuità delle trascrizioni: SI.

7. Prezzo

Bene: Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Firmato Da: GENTILI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d6966a9df8b3f4966528 9dd2cb5347

Lotto: 001 -

Corpo: A - Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n° [redacted], 44019 Voghiera (FE)

Prezzo intero: € 634.000,00

Firmato Da: GENTILI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d6966a9df8b3f4f9665289dd2cb5347

Beni in Comune di Voghiera (FE)
Lotto 1
Fondo agricolo di superf. catastale mq.36.540,00 con sovrastante complesso florovivaistico, sito in Comune di Voghiera (FE), Via Abramo Lincoln n. [redacted]

Lotto: 001

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:

Identificazione corpo: A – Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE)

Quota e tipologia del diritto

Piena Proprietà di un Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica sito in Via Abramo Lincoln n°[redacted], 44019 Voghiera (FE), censito al **C.T.** di Voghiera (FE) al foglio [redacted]:

-Mapp. [redacted] Incolto produttivo di Classe Unica ha 00-06-90, R.D. €. 0,00, R.A. €. 0,11;

-Mapp. [redacted] Incolto produttivo di Classe Unica ha 00-01-25, R.D. €.0,06, R.A. €.0,02;

-Mapp. [redacted] Incolto produttivo di Classe Unica ha 00-01-05, R.D. €.0,05, R.A. €.0,02;

-Mapp. [redacted] Incolto produttivo di Classe Unica ha 00-00-50, R.D. €.0,03, R.A. €.0,01;

-Mapp. [redacted] Seminativo di Classe 1 ha 00-26-84, R.D. €.29,08, R.A. €.13,86;

-Mapp. [redacted] Ente Urbano di superficie mq.30.965;

Al **C.F.** di Voghiera (FE) al foglio [redacted]:

-mapp. [redacted] sub. [redacted] Cat. D/10, R.C. €.31.628,00.

intestato alla [redacted] nato a Ferrara il 28/09/1961 C.F. [redacted] per la piena proprietà.

Identificati al catasto Fabbricati:

Dati Catastali: Complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica Il tutto censito al C.T. di Voghiera (FE) al foglio [redacted], di superficie catastale totale mq.36.540,00

-Mapp. [redacted] Incolto produttivo di Classe Unica ha 00-06-90, R.D. €. 0,00, R.A. €. 0,11;

-Mapp. [redacted] Incolto produttivo di Classe Unica ha 00-01-25, R.D. €.0,06, R.A. €.0,02;

-Mapp. [redacted] Incolto produttivo di Classe Unica ha 00-01-05, R.D. €.0,05, R.A. €.0,02;

-Mapp. [redacted] Incolto produttivo di Classe Unica ha 00-00-50, R.D. €.0,03, R.A. €.0,01;

-Mapp. [redacted] Seminativo di Classe 1 ha 00-26-84, R.D. €.29,08, R.A. €.13,86;

Firmato Da: GENTILI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d6966a9df8b3f49665269dd2cb5347

-Mapp. [redacted] Ente Urbano di superficie mq.30.965;

Al **C.F.** di Voghiera (FE) al foglio [redacted]:

-mapp. [redacted] sub.1 Cat. D/10, R.C. €.31.628,00.

Superficie catastale totale mq. 36.540,00.

Il tutto In [redacted] nato a Ferrara il 28/09/1961 C.F. [redacted] per la piena proprietà.

Confini: a nord con i mapp. [redacted] – a est con i mapp. [redacted], a sud con i mapp. [redacted] a ovest con i mapp. [redacted].

Conformità catastale:

Al C.T. l'immobile pignorato risulta regolarmente censito ed individuato in mappa.
Al C.F. l'immobile è censito con n° [redacted] Planimetrie catastali, rappresentanti graficamente le diverse porzione del complesso immobiliare con Protocollo n° [redacted] del [redacted].
Dal rilievo effettuato si rilevano alcune lievi difformità nella zona uffici, per cui si renderà necessario un aggiornamento di tutte le planimetrie mediante la presentazione di un nuovo Docfa.
Il costo stimato per l'aggiornamento è di €. 4.000,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un complesso immobiliare adibito ad azienda florovivaistica, ubicato in Comune di Voghiera (FE), località Containa, Via Abramo Lincoln n° [redacted], a circa 5,00 km. di distanza dal Centro abitato di Voghiera, in contesto agricolo.

Caratteristiche zona: Agricola.
Area urbanistica: in parte Agricola ed in parte Borghi agricoli.
Servizi presenti nella zona: la zona è sprovvista di servizi.
Servizi offerti dalla zona: I servizi essenziali sono concentrati nel Centro abitato di Voghiera.
Caratteristiche zone limitrofe: Agricole.
Importanti centri limitrofi: Voghiera e Ferrara.
Attrazioni paesaggistiche: nessuna
Attrazioni storiche: Zona archeologica di Voghiera, Ville storiche.
Principali collegamenti pubblici: fermata autolinea a Voghiera

3. STATO DI POSSESSO:

Il complesso immobiliare è occupato in forza di Contratto di locazione ultranovennale di affitto di rami d'azienda, comprensivo degli immobili e delle attrezzature strumentali, a firma Notaio G. Bignozzi, registrato a Comacchio al n° [redacted] Serie [redacted], trascritto a Ferrara il [redacted] ai numeri [redacted], a favore della Società agricola [redacted] a srl con sede in Voghiera (FE) C.F. [redacted], per un Canone di €.6.000,00 mensili, con durata dal [redacted] al [redacted], suddivisi in €. 4.500,00/mensili per gli immobili ed €. 1.500,00/per le attrezzature, precisando che il canone originario previsto nel contratto era di €.8.000,00/mese, di cui €.6.000,00 per la componente immobiliare è stato rivisto concordatamente e portato ad €. 6.000,00 di cui €.4.500,00 per la componente immobiliare, a seguito di richiesta tramite PEC, e riscontrata per lo stesso tramite dal [redacted].

Firmato Da: GENTILI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d6966a9df8b3f49665289dd2cb5347

Si precisa che ha fronte del soprascritto Contratto di locazione stipulato in data antecedente il pignoramento, con durata atipica, e la successiva riduzione del canone, lo scrivente ritiene opportuno detrarre dalla valutazione una percentuale del 20%, a fronte della durata del contratto, fatto salvo ulteriori considerazioni di carattere giuridico e amministrativo formulate dal G.I. e dal creditore procedente.

Si ritiene infine opportuno ritenere congruo il canone di affitto, stabilito nella percentuale del 5,40% (Rendita lorda / Valore di stima €. 54.000,00 / 1.000.000).

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:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data [redacted] ai numeri [redacted] a favore del Comune di Voghiera con sede a Voghiera codice fiscale [redacted] e contro [redacted], nato a Ferrara ([redacted], codice fiscale [redacted],

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data [redacted] ai numeri [redacted] a favore del Comune di Voghiera con sede a Voghiera codice fiscale [redacted] e contro [redacted], nato a Ferrara (FE) il [redacted], codice fiscale [redacted],

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data [redacted] ai numeri [redacted] a favore del Comune di Voghiera con sede a Voghiera codice fiscale [redacted] e contro [redacted], nato a Ferrara (FE) il [redacted], codice fiscale [redacted],

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data [redacted] ai numeri [redacted] a favore del Comune di Voghiera con sede a Voghiera codice fiscale [redacted] e contro [redacted], nato a Ferrara (FE) il [redacted], codice fiscale [redacted]

Locazione ultranovennale gravante gli immobili censiti al C.F. di Voghiera al foglio [redacted] mappali [redacted] sub [redacted] e al foglio [redacted] del C.T. mapp. [redacted], trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data [redacted] ai numeri [redacted] a favore della [redacted] srl con sede in Voghiera codice fiscale [redacted] e contro [redacted], nato a Ferrara (FE) il [redacted], codice fiscale [redacted]

1.1.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

1.1.2. Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

1.1.3. Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

1.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

1.2.1. Iscrizioni:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data [redacted] ai numeri [redacted] per Lire [redacted] derivante da concessione a garanzia di finanziamento per Lire [redacted] a favore di [redacted] sede in Firenze (FI), domicilio ipotecario eletto Firenze Piazza D'Azeglio N. [redacted], codice fiscale [redacted] e contro [redacted], nato a Ferrara (FE) il [redacted], codice fiscale [redacted],

Firmato Da: GENTILI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d6966a9df8b3f4966528 9dd2cb5347

b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data [redacted] ai numeri [redacted] per Euro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro [redacted] a favore di **Mps Banca** Per L'impresa S.p.a. sede in Firenze (FI), domicilio ipotecario eletto Voghiera – Via A. Lincoln [redacted], codice fiscale [redacted] e contro [redacted], nato a Ferrara (FE) il [redacted], codice fiscale [redacted]

C) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data [redacted] ai numeri [redacted] per Euro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro [redacted] a favore di **Banca Monte Dei Paschi Di Siena** Societa' Per Azioni sede in Siena (SI), domicilio ipotecario eletto Siena (SI) – Piazza Salimbeni 3, codice fiscale [redacted] e contro [redacted], nato a F[redacted] (FE) il [redacted], codice fiscale [redacted];

D) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data [redacted] ai numeri [redacted] per Euro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro [redacted] a favore di **Banca Veneta 1896** - Credito Cooperativo Delle Provincie di Verona e Rovigo – Società Cooperativa, sede in Villa Bartolomea (VR), codice fiscale [redacted] e contro [redacted] nato a Ferrara (FE) il [redacted], codice fiscale [redacted]

H) Ipoteca volontaria in rinnovazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data [redacted] ai numeri [redacted], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data [redacted] ai numeri [redacted] per Euro [redacted] di cui E. [redacted] per capitale a favore di **Istituto Nazionale Di Credito Agrario** Spa sede in Firenze (FI), codice fiscale [redacted] contro [redacted] nato a Ferrara (FE) il [redacted], codice fiscale [redacted];

1.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il [redacted] ai nn. Registro Generale [redacted], Registro Particolare [redacted]; derivante da verbale di Pignoramento immobili dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data [redacted] ai nn. [redacted]; a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro [redacted], a carico degli immobili censiti al C.F. di [redacted] (FE) al foglio [redacted] mapp.[redacted] sub.[redacted] ed al C.T. di [redacted]

1.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

1.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Alla data de[redacted] non si registrano ulteriori note di iscrizione/trascrizione.

1.3. Misure Penali

Non rilevabile.

2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non si tratta di condominio.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non si tratta di condominio.
Millesimi di proprietà: non si tratta di condominio.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato.
Attestazione Prestazione Energetica: non presente.
Indice di prestazione energetica: non specificato.
Note Indice di prestazione energetica: non specificato.

Firmato Da: GENTILI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d6966a9df8b3f49665289dd2cb5347

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno.
Avvertenze ulteriori: non specificato.

3. ATTUALI E PECEDENTI PROPRIETARI:

F[redacted] per la 1/1 di piena proprietà e mappali 1[redacted] per ½ di piena proprietà a) [redacted], nato a Ferrara (FE) il [redacted], codice fiscale: [redacted] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del [redacted] ricevuto dal Notaio Bertoni Natalia, in Ferrara (FE), numero [redacted] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data [redacted] ai numeri [redacted], da A[redacted], nato a [redacted] F[redacted]

[redacted] per 1/1 di piena proprietà e mappali 1[redacted] e 1[redacted] per ½ di piena proprietà a) [redacted], nato a [redacted] (FE) il [redacted], codice fiscale: [redacted] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del [redacted] ricevuto dal Notaio Montanari Eugenio Giuseppe di Ferrara, numero [redacted] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data [redacted] ai numeri [redacted] dalla società A[redacted] s.s. con sede a Voghiera.

La continuità delle trascrizioni oltre il ventennio antecedente la notifica del pignoramento è stata accertata.

4 Pratiche Edilizie

In relazione alla Richiesta di accesso agli Atti prot. N°[redacted] del [redacted] sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie:

Oggetto: Concessione Edilizia n°[redacted] Costruzione serra, Ditta Cav. [redacted].

Oggetto: Concessione Edilizia n°[redacted] Ampliamento serra, Ditta Cav. [redacted].

Oggetto: Concessione Edilizia n°[redacted] Ampliamento serra, Ditta Cav. [redacted].

Oggetto: Concessione Edilizia n°[redacted] Costruzione serra e C.T. Ditta Cav. [redacted].

Oggetto: Permesso di Costruire n°[redacted] Ampliamento di serre fisse in [redacted].

Oggetto: Permesso di Costruire n°[redacted] Ampliamento di serre fisse e successive V[redacted] in [redacted]

Oggetto: Permesso di Costruire n°[redacted] Ultimazione opere in [redacted].

Oggetto: Permesso di Costruire n°[redacted] Costruzione di serre fisse in [redacted].

Oggetto: Accertamento di conformità in Sanatoria n°[redacted].

Oggetto: Accertamento di conformità in Sanatoria [redacted].

Oggetto: Permesso di Costruire n°[redacted] Costruzione di serre fisse in ampliamento di strutture esistenti in Ditta B[redacted].

Firmato Da: GENTILI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d6966a9dff8b3f49665289dd2cb5347

Oggetto: Permesso di Costruire n° Costruzione di serre fisse in .

Oggetto:Permesso di Costruire n° Variante essenziale al P.d.C. n° .

Oggetto: DIA n° Manutenzione straordinaria in .

Oggetto: DIA n° Variazioni minori in corso d'opera al P.d.C. n°3/2009 in .

Oggetto: Permesso di Costruire n° Costruzione di serra fissa con impianto fotovoltaico in .

Oggetto: Permesso di Costruire n° mpliamento di serre fisse, rinnovo con variante al .

n°

Oggetto: Certificato di conformità edilizia e agibilità prot. .

Oggetto: Scia n°3 del 2 realizzazione centrale termica con annesso deposito interrato di cippato.

Oggetto: Comunicazione proroga dei termini per ultimazione lavori di 3 anni, P.d.C. n° del

Autorizzazione Unica prot. del .

Sono inoltre presenti svariati endoprocedimenti riferiti alle Pratica Edilizie sopracitate (Autorizzazioni scarichi con fitodepurazione, Certificati di prevenzione incendi, Autorizzazioni scarichi in atmosfera ecc.).

3.1. *Conformità edilizia*:

Si rilevano alcune difformità interne riguardanti la zona uffici, con nuove partimentazioni realizzate con pareti attrezzate e vetro. Relativamente all'ultima Pratica Edilizia presentata non è stata reperita la Comunicazione di fine lavori ed il relativo Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

Sarà pertanto necessario la presentazione di una nuova Pratica edilizia in sanatoria, nell'ambito di una nuova Pratica Suap allo Sportello Unico, dedicato alle attività produttive, contenente inoltre le relative pratiche inerenti gli endoprocedimenti da aggiornare, previa la consultazione degli uffici competenti (ASL, Comando Provinciale VVFF, Provincia di Ferrara).

Data la complessità delle numerose Pratiche Edilizie riguardanti il complesso immobiliare in esame, si precisa che sarà a carico dell'aggiudicatario provvedere ad ulteriori e più approfondite indagini di tipo edilizio, presso il Comune di Voghiera.

Per la quantificazione dei costi necessari alla regolarizzazione se e come possibile, si ritiene opportuno stimare sinteticamente un costo di €. 12.000,00, salvo diversa quantificazione degli uffici preposti.

Firmato Da: GENTILI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d6966a9df8b3f49665289dd2cb5347

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese dirette ed indirette necessarie alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica del complesso edilizio, compreso le varie autorizzazioni/permessi necessari allo svolgimento dell'attiva produttiva in essere, nulla escluso.

3.2. *Conformità urbanistica*:

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. Foglio [redacted] mapp. [redacted] parte, [redacted] parte, [redacted], [redacted] parte è individuate nella Tavola n°[redacted] e n°[redacted] come Zona omogenea "E" sottozona "E1" (Zona Agricola normale) soggetta alle prescrizioni degli art.9 delle N.T.A. Foglio [redacted] mapp. [redacted] parte,,[redacted] parte, [redacted] parte, è individuate nella Tavola n°[redacted] e n°[redacted] come "Zona Omogenea B" sottozona "B4" (Borghi agricoli"). Nel Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con Delibers del C.C. n°40 del 22/06/2011 in vigore dal 20/07/2011, al Foglio [redacted] mapp. [redacted], [redacted] è individuate nella Tavola n° [redacted] risulta esterna al perimetro del territorio urbanizzato e non soggetta ad aspetti prescrittivi per i quali si applica la salvaguardia ai sensi dell'art. 1.6. comma 2 delle N.T.A. del P.S.C.
Zona omogenea:	Parte E.1 Zona agricola normale e parte Borghi agricoli
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	**Atto unilaterale d'obbligo edilizio** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data [redacted] ai numeri [redacted] a favore del Comune di Voghiera con sede a Voghiera codice fiscale [redacted] e contro [redacted], nato a Ferrara (FE) il [redacted], codice fiscale [redacted]; **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data 12/05/2008 ai numeri 10006/5888 a favore del Comune di Voghiera con sede a Voghiera codice fiscale [redacted] e contro [redacted], nato a Ferrara (FE) il [redacted], codice fiscale [redacted]; **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data 8/11/2013 ai numeri [redacted] a favore del [redacted] codice fiscale [redacted] e contro [redacted], nato a

Firmato Da: GENTILI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d6966a9df8b3f4966528 9dd2cb5347

	Ferrara (FE) il [redacted], codice fiscale [redacted] **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara in data [redacted] ai numeri [redacted] a favore del Comune di Voghiera con sede a Voghiera codice fiscale [redacted] e contro [redacted], nato a Ferrara (FE) il [redacted], codice fiscale [redacted]
Altro:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna.

Descrizione: **Fondo agricolo di superf. catastale mq.36.540,00 con sovrastante complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica di piante ornamentali**

Trattasi di un complesso immobiliare adibito alla coltivazione florovivaistica, costituito da serre fisse, per la coltivazione, selezione, confezionamento, uffici, avanserre per il carico/scarico, tettoie e magazzini, e fabbricati tecnologici : centrale termica, deposito cippato, cabine elettriche e di trasformazione.
Le serre fisse sono realizzate mediante strutture portanti metalliche a capriate o a traliccio, con tamponamento laterale e di copertura in vetro e pannelli sandwitch, dotate di sheld per l'aerazione e schermature per l'ombreggiamento.
Sono presenti 4 locali ad uso uffici e due servizi igienici, realizzati mediante divisori in vetro e pareti attrezzate, all'interno della serra adibita alla selezione e alla preparazione.
I locali tecnologici per l'impiantistica elettrica, sono realizzati in muratura di laterizio intonacata.
La tettoia è realizzata con struttura portante in acciaio, la copertura è a doppia falda inclinata con copertura in pannelli tipo "sandwitch" coibentati; precisando che la falda di copertura rivolta a sud è interamente ricoperta con pannelli solari fotovoltaici, per una potenza di 79 kw.
Tutte le serre sono dotate di pavimentazione in c.l.s ed in parte in c.l.s. e resina antipolvere.
Tutte le serre sono dotate di impianto di riscaldamento, illuminazione e di irrigazione.
La zona uffici è pavimentata con piastrelle in ceramica, i serramenti sono in alluminio e p.v.c, i locali sono dotati di impianti di climatizzazione a pompa di calore, con chiller esterni.
L'impianto di irrigazione è alimentato da una importante vasca di raccolta acque piovane, posta all'interno dell'area pertinenziale scoperta, seminterrata e ricoperta da apposito telo in pvc impermeabile.
La fornitura elettrica avviene da apposita cabina elettrica ed in parte dall'impianto fotovoltaico precedentemente citato.
L'impianto di riscaldamento delle serre è costituito da una serie di aereotermi, alimentati da un impianto interno di produzione a biomasse con annessa vasca interrata per l'alimentazione con cippato di legname.
Le aree esterne sono pavimentate in ghiaietto ed in parte adibite alla coltivazione .
Lo stato di manutenzione generale del complesso risulta complessivamente sufficiente.

Dati Urbanistici

-Superficie fondiaria agricola mq. 33.859,00
-Indice Utilizzazione fondiaria U.F. mq.0,65/mq. mq. 22.008,00

Firmato Da: GENTILI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d69666a9df8b3f49665289dd2cb5347

-Superf.coperta totale lorda concessionata	mq.	16.985,00

Superfici lorde aziendali

-Serra 1	mq.	2.588,23
-Serra 2	mq.	2.026,15
-Serra 3	mq.	474,32
-Serra 4	mq.	2.033,58
-Serra 5	mq.	617,19
-Selezione e uffici	mq.	1.228,26
-Serra 6	mq.	6.440,67
-Avanserra	mq.	272,68
-Tettoia	mq.	272,30
-Avanserra carico/scarico	mq.	235,68
-Magazzino	mq.	194,36
-Deposito cippato e centrale termica	mq.	601,86

Totale edificato mq. 16.985,28

1. Quota e tipologia del diritto
Proprietà per **1/1 della piena proprietà di** [redacted]
Cod.Fiscale:
[redacted]

Proprietà per **1/1** della proprietà di [redacted]
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari: nessuno

La superficie complessiva lorda del complesso edilizio è di circa mq 16.985,00.
Caratteristiche descrittive: Le strutture utilizzate per le attività produttive di coltivazione, selezione e confezionamento sono realizzate mediante strutture portanti in acciaio.

Caratteristiche strutturali:

Soffitto	tipologia: Capriate e tralicci in acciaio
Strutture verticali	materiale: Profilati in acciaio

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **Alluminio e vetro** condizioni: **discrete**
Infissi interni	tipologia: **anta battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **discrete**
Manto di copertura	materiale: **vetro**
Pareti esterne	materiale: **vetro e pannelli sandwitch**
Pavim. Esterna	materiale: ghiaietto
Pavim. Interna	materiale: **cemento e resina antipolvere**

Firmato Da: GENTILI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d6966a9df8b3f4966528 9dd2cb5347

Rivestimento	Bagni: piastrelle in ceramica

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a biomasse
Stato impianto	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità	Non reperita

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI in zona uffici

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	É presente Autorizzazione allo scarico

Destinazione	Parametro	Superficie lorda
Superficie fondo agricolo	superficie lorda	36.540,00
Superfici edificate	superficie lorda	16.985,00

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

4.1. Criterio di stima:

La seguente stima pone numerose difficoltà dal punto della scelta dei criteri per effettuare una valutazione al valore di mercato, in primo luogo per la scarsità sul mercato locale di beni immobiliari analoghi e la relativa difficoltà al reperimento di valori di vendita da adottare in una stima parametrica. Alla luce di quanto riferito si ritiene quindi opportuno effettuare due distinte valutazioni con risultati da mediare aritmeticamente, la prima stima da effettuarsi mediante il valore del costo di ricostruzione deprezzato, la seconda stima per la capitalizzazione del reddito, costituito dal canone di locazione corrisposto al proprietario dell'immobile.

Firmato Da: GENTILI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d6966a9df8b3f49665289dd2cb5347

1) Valutazione al costo di ricostruzione deprezzato.

La presente valutazione sintetica è stata effettuata tramite la ricerca dei prezzi di costruzione di immobili analoghi, reperiti dalle pubblicazioni DEI del Genio Civile 2025 e dal Prezziario delle Opere edili della Regione Emilia-Romagna. Il riferimento parametrico adottato è il mq.

Costo unitario struttura		
-Struttura metallica e vetro	Costo Unitario €./mq.	150,00
-Fondazione e plinti	Costo Unitario €./mq.	22,00
-Schermature termiche ombreggianti	Costo Unitario €./mq.	25,00
-Riscaldamento rete di distribuz. interna	Costo Unitario €./mq.	35,00
-Ventilazione aperture con attuatori	Costo Unitario €./mq.	10,00
-Irrigazione/fertirrigazione (serbatoi, filtri,centraline reti)	Costo Unitario €./mq.	16,00
-Quadri elettrici e cablaggi di campo	Costo Unitario €./mq.	22,00
-Automazione, controllo clima (P.L.C.)	Costo Unitario €./mq.	22,00
	Totale costo unitario €./mq.	**302,00**

Opere esterne valutate a corpo		
-Centrale a biomassa 2MWT	Costo	€. 500.000,00
-Vasca cippato con estrattori	Costo	€. 60.000,00
-Edifici Centrale termica	Costo	€. 60.000,00
-Camino e abbattimento polveri	Costo	€. 8.000,00
-Bacino irriguo impermeabilizzato	Costo	€. 80.000,00
-Stazione pompaggio	Costo	€. 50.000,00
-Piazzali e recinzioni	Costo	€. 60.000,00
-Cabina MT/BT	Costo	€. 120.000,00
-Allacciamento utenze	Costo	€. 6.000,00
-Locale quadri/servizi tecnici	Costo	€. 30.000,00
-Impianto fotovoltaico	Costo	€. 79.000,00
-Illuminazione	Costo	€. 40.000,00
-Uffici, spogliatoi e servizi igienici	Costo	€. 50.000,00
	sub totale	€. 1.143.000,00
-Spese tecniche e sicurezza 8%		€. 91.440,00
	Totale	**€. 1.234.440,00**

Prezzo unitario al mq. €. 1.234.440,00 / mq.16.985 = **€./mq. 72,67**

Costo stimato unitario di costruzione a nuovo : **€./mq. 302,00 + 72,67 = €./mq. 374,67**

Costo di ricostruzione a nuovo: Mq.16.985,00 x €./mq. 374,67 = **6.363.770,00**
Valore del terreno nudo ha.03-65-40 x €.30.000/ha = **109.620,00**

Valore totale a nuovo €. 6.473.390,00

Vita utile tipica dei componenti

-Strutture serre in vetro e acciaio : vita tecnica 30-35 anni; residuo 35%
-Impiantistica : vita utile 20- 25 anni ; residuo 20%
-Opere civili : vita utile 40-50 anni; residuo 40-45%
-Fotovoltaico : vita utile 25-30 anni; residuo 25%

Firmato Da: GENTILI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d6966a9df8b3f4966652f89dd2cb5347

Pesi e residui
Ponderiamo il 50% la struttura, 30% gli impianti, 18% le opere esterne. Il 2% il fotovoltaico

-Strutture 35% residuo x peso 50% = 17,50%
-Impianti 20% x 30% = 0,06%
-Opere civili 42% x 18% = 0,075%
-FV 2% x 25% = 0,005%

Valore residuo 17,64 %

Valore attuale : €. 6.473.390,00 x 0,1764 = €. 1.141.906,00 arrotondato a €. 1.100.000,00

****

2) Valutazione per capitalizzazione del reddito

L'unico dato noto e certo è il canone di locazione corrisposto dal gestore al proprietario, stabilito per quanto concerne il solo complesso immobiliare escluso i beni strumentali, in €. 4.500,00/mensili, per cui il canone annuo lordo è di €.54.000,00, per cui lo scrivente ritiene opportuno adottare il metodo finanziario, basato sulla capitalizzazione della rendita.

Per quanto concerne la ricerca del tasso di capitalizzazione si ritiene opportuno seguire le Linee Guida dell'A.B.I. (Associazione bancaria Italiana), nel caso di mancanza dei dati di mercato, in cui il tasso di capitalizzazione adottato può essere ricavato dalla media del tasso di rendimento atteso dall'investimento immobiliare, stabilito in questo caso nel 8,50% ed il tasso medio dei mutui immobiliari, stabilito attualmente nel 3,25%, per cui il tasso di capitalizzazione adottato è :

Tasso di capitalizzazione : (0,085 + 0,0325) /2 = 0,05875 = **5,875%**

Per cui il valore di stima per capitalizzazione del reddito è il seguente:

Valore di stima : €. 54.000,00 / 0,05875 = €. 919.148,93 **Arrotondato a €. 919.000,00**

****

In relazione ai risultati delle due valutazioni effettuate, il più probabile valore di mercato del complesso florovivaistico in esame è :

€. (1.100.000,00 + 919.000,00) /2 = €. 1.009.500,00 arrotondato a €. 1.000.000,00

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione.
Il prezzo base indicato 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 all'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, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.
Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.
Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla

Firmato Da: GENTILI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d6966a9df8b3f49665289dd2cb5347

circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.
Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

8.3 Valutazione

A Complesso immobiliare florovivaistico

Stima finanziaria (semplificata).

Destinazione	*Superficie equivaente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*

8.3 Valutazione :

-Fondo agricolo con sovrastante complesso immobiliare	€. 1.000.000,00
Valore a corpo	**€. 1.000.000,00**

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 disposizioni del G.I. (min. 15%)	€. 150.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale	€. 16.000,00
Riduzione per Contratto di locazione ultranovennale 20%	€. 200.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui trovasi:	€. 634.000,00
Prezzo di vendita del lotto arrotondato a corpo	**€. 634.000,00**

****

Data di generazione
02/09/2025

l'esperto alla stima
Geom. Alberto Gentili

****

Allegati alla Perizia

Allegato A : Contratto di locazione

Allegato B :

1: Documentazione fotografica
2:Estratto di mappa
3: Planimetrie catastali

Firmato Da: GENTILI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d6966a9df8b3f49665289dd2cb5347

4: C.D.U.
5: Visura catastale
6: Rogiti di provenienza
7: Iscrizioni e trascrizioni
8:Documentazione edilizia
9: Trascrizione Contratto di locazione
10: Comunicazione riduzione canone

Firmato Da: GENTILI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d6966a9df8b3f49665289dd2cb5347

Firmato Da: GENTILI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d6966a9df8b3f49665289dd2cb5347