

# Tribunale di Ferrara

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: DAMIANO TEDESCHI

Vs. 

N° Gen. Rep. **160/2022**

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 24.05.2023 – h. 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **Dott. MASSIMO CIS**

<b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotti 001 - 002</b>
--

Esperto alla stima: **Geom. Stefano Baraldi**  
Codice fiscale: **BRLSFN58D08D548V**  
Partita IVA: **00752250381**  
Studio: **44122 Ferrara, via C.Grillenzoni 3**  
Telefono: **0532 764179**  
Cell: **340 3783785**  
Email: **stefano.baraldi@geometriestensi.it**  
Pec: **stefano.baraldi@geopec.it**

**INDICE SINTETICO****1 Dati Catastali****Beni:** 44047 TERRE DEL RENO (FE) – Loc. SANT'AGOSTINO**Lotto: 001 – Via QUATTRO TORRI****Corpo:** A **Categoria:** FONDO AGRICOLO CON FABBRICATI  
di complessivi ha 03.27.50

BOVINA OVILIO: piena proprietà 1/1

**C.T. Terre del Reno** – [REDACTED], comune M381B, Ente Urbano mq. 2.490  
(C.F. Categ. F/6)**C.T. Terre del Reno** – [REDACTED], comune M381B, Ente Urbano mq. 4.430  
(C.F. Categ. D/10)**C.T. Terre del Reno** – [REDACTED], comune M381B, Seminativo di  
cl. 1° - Reddito Dominicale E. 29,48 Reddito Agrario E. 13,23**C.T. Terre del Reno** – [REDACTED], comune M381B, Seminativo di  
cl. 1° - Reddito Dominicale E. 11,84 Reddito Agrario E. 5,31**C.T. Terre del Reno** – [REDACTED], comune M381B, Seminativo di  
cl. 1° - Reddito Dominicale E. 69,36 Reddito Agrario E. 31,13**C.T. Terre del Reno** – [REDACTED], comune M381B, Seminativo di  
cl. 1° - Reddito Dominicale E. 85,55 Reddito Agrario E. 38,39**C.T. Terre del Reno** – [REDACTED], comune M381B, Seminativo di  
cl. 1° - Reddito Dominicale E. 115,88 Reddito Agrario E. 52,00**Lotto: 002 – Via DEI PIOPPETI****Corpo:** A **Categoria:** FONDO AGRICOLO PRIVO DI FABBRICATI  
di complessivi ha 04.62.59

BOVINA OVILIO: piena proprietà 1/1

**C.T. Terre del Reno** – [REDACTED] 30, comune M381B, Seminativo  
di cl. 2° - Reddito Dominicale E. 7,74 Reddito Agrario E. 3,77**C.T. Terre del Reno** – [REDACTED] 1, comune M381B, Area di Fab-  
bricato Rurale demolito**C.T. Terre del Reno** – [REDACTED], comune M381B, Seminativo  
di cl. 3° - Reddito Dominicale E. 54,10 Reddito Agrario E. 30,09**C.T. Terre del Reno** – [REDACTED], comune M381B, Semina-  
tivo di cl. 2° - Reddito Dominicale E. 370,01 Reddito Agrario E. 180,21**C.T. Terre del Reno** – [REDACTED], comune M381B, Stagno -

**2 Stato di possesso**

**Beni:** 44047 TERRE DEL RENO (FE) – Loc. SANT'AGOSTINO

<b>Lotto:</b> 001	<b>Corpo:</b> A	<b>Possesso:</b> Occupato dal debitore
<b>Lotto:</b> 002	<b>Corpo:</b> A	<b>Possesso:</b> Libero

**3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Beni:** 44047 TERRE DEL RENO (FE) – Loc. SANT'AGOSTINO

<b>Lotto:</b> 001	<b>Corpo:</b> A	Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
<b>Lotto:</b> 002	<b>Corpo:</b> A	Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

**4 Creditori Iscritti**

**Beni:** 44047 TERRE DEL RENO (FE) – Loc. SANT'AGOSTINO

**Lotto:** 001  
**Creditori Iscritti:** **Corpo:** A /

**Lotto:** 002  
**Creditori Iscritti:** **Corpo:** A /

<b>5</b>	<b>Comproprietari</b>
<b>Beni:</b> 44047 TERRE DEL RENO (FE) – Loc. SANT'AGOSTINO	
<b>Lotto:</b> 001	<b>Corpo:</b> A      Comproprietari: -
<b>Lotto:</b> 002	<b>Corpo:</b> A      Comproprietari: -

**6 Misure Penali**

**Beni:** 44047 TERRE DEL RENO (FE) – Loc. SANT'AGOSTINO

<b>Lotto: 001</b>	<b>Corpo: A</b>	<b>Misure Penali: non rilevate</b>
<b>Lotto: 002</b>	<b>Corpo: A</b>	<b>Misure Penali: non rilevate</b>

## 7 Continuità delle trascrizioni

**Beni: 44047 TERRE DEL RENO (FE) – Loc. SANT'AGOSTINO**

<b>Lotto: 001</b>	<b>Corpo: A</b>	<b>Continuità delle trascrizioni:</b>	<b>-</b>
<b>Lotto: 002</b>	<b>Corpo: A</b>	<b>Continuità delle trascrizioni:</b>	<b>-</b>

## 8 Prezzo

**Beni: 44047 TERRE DEL RENO (FE) – Loc. SANT'AGOSTINO**

<u>Lotto: 001</u>	Prezzo da <b>LIBERO:</b>	<b>€.</b>	<b>255.000,00</b>
<u>Lotto: 002</u>	Prezzo da <b>LIBERO:</b>	<b>€.</b>	<b>118.000,00</b>

Beni in 44047 TERRE DEL RENO (FE)  
Località **SANT'AGOSTINO**

**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:**

**Identificativo corpo: A.**

**FONDO AGRICOLO CON FABBRICATI** sito in loc. Sant'Agostino, via Quattro Torri.

Appezamento di terreno agricolo di complessivi ha 03.27.50 ad orografia pianeggiante, incolto per l'intera superficie, adiacente la via Torre e da questa accessibile tramite la corte colonica, [REDACTED]; i fabbricati insistono su parte della corte colonica e sono costituiti da edificio di abitazione a due piani, inagibile e inutilizzabile, un piccolo porcile/pollaio anch'esso inutilizzabile e fatiscente ed un magazzino agricolo a due piani, di nuova costruzione.

**Quota e tipologia del diritto:**

[REDACTED]: piena proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: non rilevati

**CATASTO TERRENI.**

Intestazione: [REDACTED]: piena proprietà 1/1

- **C.T. TERRE DEL RENO**, [REDACTED] particella [REDACTED], Seminativo di cl. 1° comune M381B, superficie mq. 2.440, reddito dominicale €. 29,48 e reddito agrario €. 13,23

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 – L.R.23/2016 proveniente dal comune di Sant'Agostino e trasferito al comune di Terre del Reno – Sezione Sant'Agostino (n. 7/2019).

Confini: [REDACTED] di Terre del Reno, la parte [REDACTED] confina a Nord con m. [REDACTED], ad Est con m. [REDACTED] a Sud con [REDACTED] e ad Ovest con [REDACTED]

- **C.T. TERRE DEL RENO, [REDACTED]**, Seminativo di cl. 1° comune M381B, superficie mq. 980, reddito dominicale €. 11,84 e reddito agrario €. 5,31

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 – L.R.23/2016 proveniente dal comune di Sant'Agostino e trasferito al comune di Terre del Reno – Sezione Sant'Agostino (n. 7/2019).

Confini: al [REDACTED] di Terre del Reno, la particella [REDACTED] confina a Nord e ad Ovest con [REDACTED].  
[REDACTED] ad Est con la sede stradale di via Quattro Torri e a Sud con [REDACTED].

- **C.T. TERRE DEL RENO, [REDACTED]**, Seminativo di cl. 1° comune M381B, superficie mq. 5.740, reddito dominicale €. 69,36 e reddito agrario €. 31,13

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 – L.R.23/2016 proveniente dal comune di Sant'Agostino e trasferito al comune di Terre del Reno – Sezione Sant'Agostino (n. 7/2019).

Confini: al [REDACTED] di Terre del Reno, la particella [REDACTED] confina a Nord con canale consorziale Angelino, ad Est con la sede stradale di via Quattro Torri, a Sud con [REDACTED] e ad Ovest con [REDACTED] di altra proprietà.

- **C.T. TERRE DEL RENO, [REDACTED]**, Seminativo di cl. 1° comune M381B, superficie mq. 7.080, reddito dominicale €. 85,55 e reddito agrario €. 38,39

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 – L.R.23/2016 proveniente dal comune di Sant'Agostino e trasferito al comune di Terre del Reno – Sezione Sant'Agostino (n. 7/2019).

Confini: al Fg. 18 di Terre del Reno, la particella [REDACTED] confina a Nord con [REDACTED], ad Est [REDACTED] e sede stradale di via Quattro Torri, a Sud con [REDACTED] e ad Ovest con mapp. [REDACTED] di altra proprietà.

- **C.T. TERRE DEL RENO, [REDACTED]**, Seminativo di cl. 1° comune M381B, superficie mq. 9.590, reddito dominicale €. 115,38 e reddito agrario €. 52,00

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 – L.R.23/2016 proveniente dal comune di Sant'Agostino e trasferito al comune di Terre del Reno – Sezione Sant'Agostino (n. 7/2019).

Confini: al [REDACTED] di Terre del Reno, la particella [REDACTED] confina a Nord con [REDACTED], ad Est con canale di scolo a lato via Quattro Torri, a Sud con rag. Rubini e Viaggi (altro fg. Catastale) e ad Ovest con [REDACTED] di altra proprietà.

- **C.T. TERRE DEL RENO,** [REDACTED], Ente Urbano - comune M381B, superficie mq. 2.490.

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 – L.R.23/2016 proveniente dal comune di Sant’Agostino e trasferito al comune di Terre del Reno – Sezione Sant’Agostino (n. 7/2019).

Confini: al [REDACTED] di Terre del Reno, la particella [REDACTED] confina a Nord con [REDACTED], ad Est con canale di scolo e sede stradale di via Quattro Torri, a Sud con [REDACTED] e ad Ovest con [REDACTED]

Al Catasto Fabbricati la particella è classificata **F/6** (FABBRICATO IN ATTESA DI DICHIARAZIONE)

- **C.T. TERRE DEL RENO,** [REDACTED], Ente Urbano - comune M381B, superficie mq. 4.430.

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 – L.R.23/2016 proveniente dal comune di Sant’Agostino e trasferito al comune di Terre del Reno – Sezione Sant’Agostino (n. 7/2019).

Confini: al [REDACTED] di Terre del Reno, la particella [REDACTED] confina a Nord con [REDACTED], ad Est con canale di scolo a lato della via Quattro Torri, a Sud con [REDACTED] e ad Ovest con [REDACTED]

Al Catasto Fabbricati la particella 127 Sub. 1 è classificata **D/10** (FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA’ AGRICOLE)

#### **Conformità catastale.**

Le particelle sono correttamente identificate in mappa come pure i fabbricati che vi insistono; le culture a seminativo catastalmente indicate per quasi tutte le particelle non corrispondono in realtà all’effettiva, attuale condizione di aree totalmente incolte.

Necessaria ed opportuna la presentazione presso il competente Ufficio del Territorio di Variazione di coltura “in diminuzione”.

Gli oneri di regolarizzazione catastale sono ricompresi nella valutazione di stima finale.

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

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

44047 TERRE DEL RENO (FE) – Loc. SANT’AGOSTINO, Via Quattro Torri

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale.  
**Servizi presenti nella zona:** /  
**Servizi offerti dalla zona:** /  
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole  
**Importanti centri limitrofi:** Sant'Agostino – San Carlo - Cento  
**Attrazioni paesaggistiche:** -  
**Attrazioni storiche:** /  
**Principali collegamenti pubblici:** autobus

### 3. STATO DI POSSESSO:

Il fondo agricolo (INCOLTO) e gli immobili che vi insistono (QUASI DEL TUTTO INUTILIZZATI) sono nella piena disponibilità del debitore esecutato, [REDACTED]

### 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: non rilevate*

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: non rilevati*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: non rilevate*

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

##### 4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** in favore di TEDESCHI DAMIANO Vs [REDACTED] iscritta in forza di SENTENZA n. 605/2018 emessa dal Tribunale di Ferrara il 25/07/2018 - Iscritta a Ferrara il 07/12/2018 ai num. R.G. 19997 R.P. 3129 –  
Importo ipoteca: €. 196.725,89      Importo capitale: €. 270.000,00  
Note: la formalità colpisce la piena proprietà dell'odierno Lotto 1 ed altri beni.

##### 4.2.2 *Trascrizioni:*

- **Pignoramento** in favore di TEDESCHI DAMIANO [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare a firma Ufficiale Giudiziario di Ferrara del 06/10/2022 di rep. 2747; formalità trascritta a Ferrara il 20/10/2022 ai num. R.G. 20247 R.P. 14956  
La formalità colpisce i terreni di cui all'odierno Lotto 1 ed altri beni di proprietà dell'esecutato.

##### 4.2.3 *Altre trascrizioni: non rilevate*



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

Come evidenziato anche nella relazione notarile agli atti, e segnalato al precedente, nessun riscontro in ordine all'accettazione di eredità in morte di [REDACTED]

#### 4.3 Misure Penali: non rilevate

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

**Spese di gestione condominiale:** -  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** -  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** -  
**Millesimi di proprietà:** /  
**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  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]: piena proprietà 1/1

Gli immobili di cui all'odierno Lotto 1 sono da oltre il ventennio pervenuti in proprietà ad [REDACTED] come segue:

. 1/3 in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA in morte del [REDACTED] avvenuta il 02/06/1996: Denuncia di Successione reg.ta a Cento il 25/11/1996 al num. 57 vol. 192 – trascritta a Ferrara il 28/02/2008 al part. 2647;

. 1/3 in forza di compravendita dalla [REDACTED] a rogito notaio Alberto Forte del 07/05/1997 di rep. 13187 - atto trascritto a Ferrara il 23/05/1987 al R.P. 5154;

. 1/3 in forza di Atto di Donazione della [REDACTED] a rogito notaio A.Forte del 07/05/1997 di rep. 13187 – atto trascritto a Ferrara il 23/05/1997 ai numm. 7084/5155.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione a Sanatoria di **prot. 5384/1989** rilasciata il 28/11/1994 al sig. [REDACTED] per opere abusive realizzate nell'abitazione colonica di proprietà. Si segnala che a seguito del sisma dell'anno 2012 la suddetta abitazione colonica ed il piccolo fabbricato accessorio adiacente, entrambi parte della particella [REDACTED], sono inutilizzati ed inutilizzabili – dichiarati INAGIBILI nel corso dei sopralluoghi tecnici seguiti al sisma.

- Il magazzino agricolo che insisteva sulla particella [REDACTED], anch'esso colpito e gravemente danneggiato dal sisma, è stato demolito e integralmente ricostruito mediante SCIA num. 13.104 del 21/07/2015 e successiva variante num. 10015 del 31/05/2016. La fine lavori è datata 15/02/2018 ed il Certificato di Collaudo è regolarmente depositato dall'ing. Luciano Piana il 21/02/2018.

**7.1 Conformità edilizia:** la sostanziale rispondenza dello stato dei luoghi riscontrata nel corso dei sopralluoghi CONSENTE di attestare la CONFORMITA' EDILIZIA dei luoghi. Ferma restando la ineludibile necessità di abbattere/demolire entrambi gli edifici dichiarati inagibili.

**7.2 Conformità urbanistica:** gli immobili sono ubicati in ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA E1 – NTA Art. 52 in parte sottoposti a VINCOLO PAESAGGISTICO DELLA SOPRINTENDENZA – NTA Art. 31. Con riserva di produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica afferente.

Descrizione: **APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO** di cui al punto **A**

Comune di 44047 TERRE DEL RENO (FE) – Loc. SANT'AGOSTINO, via Quattro Torri.

**Appezzamento di terreno agricolo di complessivi ha 03.27.50, incolto per l'intera superficie, adiacente la via Torre e da questa accessibile tramite la corte colonica, [REDACTED]; i fabbricati, accessibili dalla corte colonica, sono costituiti da edificio di abitazione a due piani, inagibile e inutilizzabile, un piccolo porcile/pollaio anch'esso inutilizzabile e cadente ed un magazzino agricolo su due piani di nuova costruzione.**

### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]: piena proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: non rilevati

Fondo Agricolo Superficie Equivalente: **ha. 03.00.00**

Magazzino Agricolo e area di corte, Superficie Equivalente: **Mq. 439,00**

Si segnalano la necessità di demolire i fabbricati fatiscenti ed inagibili (Abitazione e porcile/pollaio, [REDACTED]) e l'ineludibile sgombero e pulizia dell'area di corte, dedotti dal valore di stima.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	/

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fondo agricolo	sup reale lorda	30.000/00	1,00	30.000/00
Magazzino Agricolo	sup reale lorda	439,00	1,00	439,00

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: \_\_\_\_\_ Sottocategoria: \_\_\_\_\_

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

ADOTTATO IL METODO SINTETICO-COMPARATIVO, TENUTO CONTO DELLA NATURA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE, VALUTATE LE LORO CARATTERISTICHE INTRINSECHE, ESTRINSECHE, DIMENSIONALI E DI UBICAZIONE RISPETTO AI PIU' IMPORTANTI CENTRI ABITATI DI CENTO E SANT'AGOSTINO, CONSIDERATE LE CONOSCENZE PERSONALI DEL SOTTOSCRITTO E CONSULTATI OPERATORI IMMOBILIARI DELLA ZONA, TENUTO CONTO IN PARTICOLARE DELLA **ATTUALE CONDIZIONE MANUTENTIVA DEI BENI** SI PERVIENE AD UNA VALUTAZIONE UNITARIA OMNICOMPrensiva, QUANTO AL FONDO AGRICOLO DI EURO 32.000 PER HA. E, QUANTO AL MAGAZZINO AGRICOLO, DI EURO 500/00 PER MQ. DI SUPERFICIE CONVENZIONALE.

### 8.2 Fonti di informazione:

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
TERRENO AGRICOLO	03.00.00	€. 32.000	€. 96.000,00
MAGAZZINO AGRICOLO	439,00	€. 500/00	€. 219.500,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	FONDO Agricolo	03.27.50		€. 315.500,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

A DEDURRE Spese tecniche per sgomberi e demolizioni:	€. 15.000,00
A DEDURRE riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%)	€. 45.075,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€. 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 255.425,00**

Prezzo di vendita del **LOTTO 1** in cifra arrotondata: **€. 255.000,00**

Beni in 44047 TERRE DEL RENO (FE)

Località **SANT'AGOSTINO****Lotto: 002**

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.****FONDO AGRICOLO "SUFFRAGIO" PRIVO DI FABBRICATI** in via dei Pioppeti, loc. Sant'Agostino.

**Appezamento di terreno agricolo di complessivi ha 04.62.59 ad orografia pianeggiante, incolto per l'intera superficie, accessibile a Nord dalla via dei Pioppeti, [REDACTED]; di forma irregolare allungata, il fondo si estende da Nord a Sud in due appezzamenti distinti collegati da una capezzagna di c.ca 8,50 ml. di larghezza.**

**Parte del [REDACTED], ormai aggredito da una folta vegetazione spontanea, presenta a terra tracce ancora visibili di vecchie costruzioni coloniche, verosimilmente casa e fienile, abbattuti o crollati da tempo.**

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]: piena proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: non rilevati

**CATASTO TERRENI.**Intestazione: [REDACTED]: piena proprietà 1/1

- **C.T. TERRE DEL RENO, [REDACTED]**, Seminativo di cl. 2° comune M381B, superficie mq. 730, reddito dominicale €. 7,74 e reddito agrario €. 3,77

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 – L.R.23/2016 proveniente dal comune di Sant'Agostino e trasferito al comune di Terre del Reno – Sezione Sant'Agostino (n. 7/2019).

Confini: al [REDACTED] di Terre del Reno, la particella [REDACTED] confina a Nord con [REDACTED] B, ad Est con m [REDACTED], a Sud con m [REDACTED] e ad Ovest con [REDACTED]

- **C.T. TERRE DEL RENO,** [REDACTED], Area di Fabbricato demolito comune M381B, superficie mq. 1.801, reddito dominicale - e reddito agrario -

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 – L.R.23/2016 proveniente dal comune di Sant’Agostino e trasferito al comune di Terre del Reno – Sezione Sant’Agostino (n. 7/2019).

Confini: al [REDACTED] di Terre del Reno, la particella [REDACTED] confina a Nord con [REDACTED], ad Est con [REDACTED], a Sud con [REDACTED] e ad Ovest con [REDACTED].

- **C.T. TERRE DEL RENO,** [REDACTED], Seminativo di cl. 3° comune M381B, superficie mq. 6.855, reddito dominicale €. 54,10 e reddito agrario €. 30,09

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 – L.R.23/2016 proveniente dal comune di Sant’Agostino e trasferito al comune di Terre del Reno – Sezione Sant’Agostino (n. 7/2019).

Confini: al [REDACTED] di Terre del Reno, la particella [REDACTED] confina a Nord con [REDACTED] ad Est con [REDACTED] a Sud con [REDACTED] e ad Ovest con [REDACTED] di altra proprietà.

- **C.T. TERRE DEL RENO,** [REDACTED], Seminativo di cl. 2° comune M381B, superficie mq. 34.893, reddito dominicale €. 370,01 e reddito agrario €. 180,21

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 – L.R.23/2016 proveniente dal comune di Sant’Agostino e trasferito al comune di Terre del Reno – Sezione Sant’Agostino (n. 7/2019).

Confini: al [REDACTED] di Terre del Reno, la particella [REDACTED] confina a Nord con via dei Pioppeti, [REDACTED], ad Est con [REDACTED], a Sud con [REDACTED] e ad Ovest con mapp. [REDACTED] di altra proprietà.

- **C.T. TERRE DEL RENO,** [REDACTED], Stagno - comune M381B, superficie mq. 1.980, reddito dominicale €. - e reddito agrario €. -

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 – L.R.23/2016 proveniente dal comune di Sant’Agostino e trasferito al comune di Terre del Reno – Sezione Sant’Agostino (n. 7/2019).

Confini: al [REDACTED] di Terre del Reno, la particella [REDACTED] confina per tutti i lati con il [REDACTED]

### **Conformità catastale.**

Le particelle sono correttamente identificate in mappa; le culture a seminativo catastalmente indicate per molte particelle non corrispondono in realtà all'effettiva, attuale condizione di aree totalmente incolte.

Necessaria ed opportuna la presentazione presso il competente Ufficio del Territorio di Variazione di coltura "in diminuzione".

Gli oneri di regolarizzazione catastale sono ricompresi nella valutazione di stima finale.

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

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

44047 TERRE DEL RENO (FE) – Loc. SANT'AGOSTINO, Via Quattro Torri

**Caratteristiche zona:** agricola normale

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

**Servizi presenti nella zona:** /

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Sant'Agostino – San Carlo - Cento

**Attrazioni paesaggistiche:** -

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** -

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Il fondo agricolo (INCOLTO) sono nella disponibilità del debitore esecutato, 

## **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: non rilevate*

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

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: non rilevati*

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso: non rilevate*

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** in favore di TEDESCHI DAMIANO Vs [REDACTED] iscritta in forza di SENTENZA n. 605/2018 emessa dal Tribunale di Ferrara il 25/07/2018 - Iscritta a Ferrara il 07/12/2018 ai num. R.G. 19997 R.P. 3129 –  
Importo ipoteca: €. 196.725,89 Importo capitale: €. 270.000,00  
Note: la formalità colpisce le particelle [REDACTED] dell'odierno Lotto 2.

#### 4.2.2 Trascrizioni:

- **Pignoramento** in favore di TEDESCHI DAMIANO Vs [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare a firma Ufficiale Giudiziario di Ferrara del 06/10/2022 di rep. 2747; formalità trascritta a Ferrara il 20/10/2022 ai num. R.G 20247 R.P. 14956  
La formalità colpisce tutte le particelle di cui all'odierno Lotto 2.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: non rilevate

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

Come evidenziato anche nella relazione notarile agli atti, nessun riscontro riguardo l'accettazione di eredità di [REDACTED]

#### 4.3 Misure Penali: non rilevate

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

**Spese di gestione condominiale:** -  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** -  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** -  
**Millesimi di proprietà:** /  
**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  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]: piena proprietà 1/1

Gli immobili di cui all'odierno Lotto 2 sono da oltre il ventennio pervenuti in proprietà ad [REDACTED] come segue:

. Atto di Acquisto a rogito dott. Maurizio Montanari del 30/06/1986 di rep. 35445 racc. 4320 reg.to a Cento il 14/07/1986 al num. 919 e trascritto a Ferrara il 08/07/1986 al part. 5957.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dall'Accesso agli Atti del 28/02/2023 di prot. 4002 non sono emerse pratiche edilizie; eccezion fatta per i resti di una vecchia corte colonica, il fondo è sostanzialmente privo di fabbricati.

**7.1 Conformità edilizia:** /

**7.2 Conformità urbanistica:** gli immobili sono ubicati in ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA E1 – NTA Art. 52 in parte sottoposti a VINCOLO PAESAGGISTICO DELLA SOPRINTENDENZA – NTA Art. 31 e in parte sottoposti a vincolo di TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI – NTA Art. 56. Il mapp. 16 è classificato EDIFICI DEGRADATI – NTA Art. 49 comma 6.

Con riserva di produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica afferente.

Descrizione: **APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO** di cui al punto **A**

Comune di 44047 TERRE DEL RENO (FE) – Loc. SANT'AGOSTINO, via Pioppeti.

**Appezzamento di terreno agricolo denominato "FONDO SUFFRAGIO" di complessivi ha 04.62.59, incolto per l'intera superficie, accessibile tramite a Nord dalla via Pioppeti, m. [REDACTED] 1. Di forma irregolare allungata, il fondo si estende da Nord a Sud in due appezzamenti distinti collegati da una capezzagna di c.ca 8,50 ml. di larghezza. Parte del [REDACTED], ormai aggredito da una folta vegetazione spontanea, presenta a terra tracce ancora visibili di vecchie costruzioni coloniche, verosimilmente casa e fienile, abbattuti o crollati da tempo.**

**2. Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]: piena proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: non rilevati

Fondo Agricolo Superficie Equivalente: **ha. 04.62.59**

Stato di manutenzione generale: mediocre.

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi		/		
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fondo agricolo	sup reale lorda	46.259/00	1,00	46.259/00



<b>Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)</b>				
Destinazione d'uso:			Sottocategoria:	

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

ADOTTATO IL METODO SINTETICO-COMPARATIVO, TENUTO CONTO DELLA NATURA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE, VALUTATE LE LORO CARATTERISTICHE INTRINSECHE, ESTRINSECHE, DIMENSIONALI E DI UBICAZIONE RISPETTO AI PIU' IMPORTANTI CENTRI ABITATI DI CENTO E SANT'AGOSTINO, CONSIDERATE LE CONOSCENZE PERSONALI DEL SOTTOSCRITTO E CONSULTATI OPERATORI IMMOBILIARI DELLA ZONA, TENUTO CONTO IN PARTICOLARE DELL'**ATTUALE CONDIZIONE MANUTENTIVA DEI BENI** SI PERVIENE AD UNA VALUTAZIONE UNITARIA OMNICOMPRESIVA DI EURO 30.000 PER HA.

**8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Fondo agricolo privo di fabbricati.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO AGRICOLO	<b>04.62.59</b>	€. 30.000	€. 138.777,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	FONDO Agricolo	<b>04.62.59</b>		€. 138.777,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

A DEDURRE riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%)

€. 20.816,55

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€. 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 2:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. **117.960,45**

Prezzo di vendita del **LOTTO 2** in cifra arrotondata:

€. **118.000,00**

Data generazione: 18 Aprile 2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Stefano Baraldi**