



Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **114/2025**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **14-01-2026 ore 09:00**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa Marianna COCCA**

Custode Giudiziario: **Dr.ssa Elisabetta FINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 1

Esperto alla stima: Geom. Enzo Poli Cappelli
Codice fiscale: PLC NZE 74D06 D548L
Partita IVA: 01351000383
Studio in: Via Gorizia, 3 - 44121 FERRARA
Telefono: 333.525 33 86
Email: enzopoli1@hotmail.it
Pec: enzo.policappelli@geopec.it



INDICE SINTETICO ELABORATO:

PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO		pag. 02
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:		pag. 04
1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:	VILLANOVA di DENORE , via Pagana	pag. 04
1.2 estremi catastali identificativi:	NCT F 269 m. 61-142-158-164-166	pag. 04
1.3 conformità catastale terreni:	SI	pag. 04
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:		pag. 05
3. POSSESSO:	LIBERO AL novembre 2029	pag. 05
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		pag. 06
4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	n. 2 servitù	pag. 06
4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:	SI	pag. 06
4.2.A iscrizioni contro:	IPO.VOL	pag. 06
4.2.B trascrizioni contro:	PIGNORGAMENTO	pag. 07
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		pag. 07
5.1 condominio:	NO	pag. 07
5.2 attestazione di prestazione energetica:	NO	pag. 07
5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:	NO	pag. 07
5.4 avvertenze ulteriori:	VARIE	pag. 07
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:		pag. 08
6.1 cronistoria:	SI conformità trascrizioni	pag. 08
7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:		pag. 08
7.1 elenco titoli edilizi reperiti:	NO	pag. 08
8. URBANISTICA:		pag. 08
8.1 inquadramento urbanistico Comune di Ferrara (CDU):	presente CDU	pag. 08
9. DESCRIZIONE:		pag. 08
9.1 descrizione dei luoghi		pag. 08
9.2 descrizione terreni pignorati		pag. 09
10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA TERRENI:	mqc. 59.720	pag. 09
11. METODO E CRITERIO DI STIMA:	€/ettaro 25.000	pag. 09
12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:	€. 149.300	pag. 10
12.1 adeguamenti e correzioni alla stima (-15%) :	€. -22.395	pag. 10
12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:	€. - 000	pag. 10
12.3 indennità di occupazione	€. -10.000	pag. 10
12.4 prezzo netto dell'INTERO bene in piena proprietà	€. 116.905	pag. 10
12.5 prezzo a base d'asta per la quota di diritto pignorata	€. 116.000	pag. 11
12.6 offerta minima:	€. 87.000	pag. 11



Beni in **FERRARA**
loc. Villanova di Denore
via PAGANA snc

LOTTO UNO

PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO:

Si dichiara la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. presentata dal Creditore procedente;

Il presente rapporto di stima è da riferirsi in ossequio a quanto **disposto dall'art. 173 bis att. c.p.c.**, ovvero fondata sull'analisi dei dati reperiti in atti e presso gli archivi dei pubblici uffici. Conseguentemente l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi reperiti e forniti, messi a disposizione del perito e alla loro interpretazione.

Lo svolgimento della seguente **"due diligence"** è finalizzata alla vendita all'asta di un determinato bene / lotto staggito, pertanto essa **non comprende** generalmente: il rilievo metrico di dettaglio di edifici o di parte di essi, di superfici scoperte e dei distacchi dai confini, compresa l'identificazione materiale sul posto dei medesimi. Eventuali differenze o discrepanze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o indennità. A tal proposito si ribadisce che **non è stato condotto**, in quanto non espressamente conferito in incarico, **un rilievo topografico** del lotto / terreno e/o la verifica dei confini, pertanto facendo salvi i diritti civilistici di terzi e tutti gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza in parola, compresa la stipula di atti Notarili, servitù, rettifiche di confine ecc, che sono da considerarsi, in caso di ravvisata necessità, a totale carico dell'aggiudicatario stesso.

La stima è eseguita, per i fabbricati in genere, sulla base delle superfici commerciali predeterminate, a mezzo di opportuni rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo ed in seguito da correzioni delle stesse con coefficienti mercantili adottati per il caso in specie; e dalle superfici catastali per i terreni.

Inoltre il contenuto del presente elaborato **non comprende stratigrafie** di alcun tipo, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, vizi, manifesti e occulti ecc..

Il mandato **non prevede** altresì, l'accertamento della presenza di **rifiuti e/o elementi inquinati e/o pericolosi** sia nei terreni o in sottosuolo / sottofabbricato, sia all'interno di alloggi o fabbricati, ovvero lo stato di regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo, se non rilevabili all'esame visivo, ogni relativo adeguamento funzionale e normativo annesso, connesso e/o conseguente resta a totale carico dell'aggiudicatario.

Si precisa, pertanto, che **la vendita è effettuata a corpo e non a misura**. Il compendio viene alienato e quindi accettato dall'aggiudicatario nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia di evizione, molestie e pretese di alcun genere ed in particolari di eventuali conduttori, con tutte le annesse e connesse pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti, servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi ragione legale di esistere. Pertanto **non è possibile scartare l'ipotesi della presenza di servitù, anche di impianto occulto** o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dall'esame della documentazione reperibile in atti.

L'estensione degli elementi **d'indagine, alle proprietà circostanti è puramente casuale**, non si escludono pertanto elementi di connessione con fatti e circostanze non riportati che possono riguardare indirettamente anche il bene posto in vendita nella procedura con particolare riferimento a convenzioni, servitù od altri diritti reali di godimento o di garanzia costituiti o costituendi rilevati o non rilevabili al momento.

I **giudizi di conformità catastale e urbanistica** sono da riferirsi alla sola unità o immobile, oggetto di



vendita, eventuali difformità non rilevate o non rilevabili di ordine “comune” o “collettivo” con altre proprietà adiacenti o connesse sono da considerarsi escluse così come la verifica al rispetto dei requisiti e parametri edilizi cogenti, (acustica, termica, ecc) il cui adeguamento rimane a carico dell’aggiudicatario.

Gli **importi ivi indicati** per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi, per la definizione precisa degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura di sanatoria vera e propria; tale per cui si consiglia un’assistenza propedeutica alla partecipazione all’asta, da proprio tecnico di fiducia.

Tali importi sono intesi meramente come: oneri e diritti di presentazione catastali / comunali e onorari tecnici per le figure professionali principali da impiegare; essi non comprendono quindi, né i costi di esecuzione materiale delle opere, se non diversamente specificato, né i costi di maestranze / consulenze accessorie (impiantisti, termotecnici, ecc).

Nel presente rapporto **rimane esclusa**, poiché non prevista, la consulenza del **comparto statico** degli edifici venduti, con particolare riferimento agli eventi e di conseguenze latenti, del post sisma del maggio 2012; per cui per tale **valutazione** si rinvia il partecipante / aspirante aggiudicatario ad una consulenza privatistica **preventiva** in merito.

Conseguentemente non è possibile escludere la necessità di successivo **aggiornamento catastale** anche in caso di giudizio di conformità quando intenso attestato ex Legge 122 del 30.07.2010, quale conversione del D.L. n. 78 del 31.05.2010 a modifica ed integrazione dell’art. 29 comma1 bis della Legge n. 52 del 27.02.1985 ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell’AdE n. 2 e n.3 rispettivamente del 09.07.2010 e 10.08.2010, ovvero qualora le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe e quindi sulla rendita catastale definitiva in atti.

Per il giudizio di **conformità edilizia**, va precisato che lo stesso, si attiene alla valutazione documentale reperita dagli Archivi Comunali, ovvero vengono elencati tutti i titoli abilitativi che sono stati resi disponibili dall’ufficio ciò deputato.

Nonostante ci si adoperi di indicare in istanza di accesso atti, gli elementi di indagine, nel modo più accurato ed inequivocabile possibile, non sempre risulta possibile, per tali ricerche, offrire un’analisi completa, fin dall’origine del fabbricato, il che potrebbe portare alla rappresentazione di un giudizio “parziale” o su elementi effettivamente non del tutto legittimati dall’origine.

Inoltre, per quanto attiene ai condoni ex legge 47/1985, si precisa che, nonostante la presenza della concessione in sanatoria, un intervento odierno, ovvero eseguito successivamente a quel titolo, potrebbe portare ad un declassamento di ambienti o parti dell’immobile, all’epoca condonato, in forza di attuali condizioni e requisiti cogenti / igienico sanitari, oggi appunto differenti o non soddisfatti.

Non si escludono altresì, ulteriori difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali / sopralluogo svolte e dallo studio del carteggio reperibile raccolto, fatto salvo diversa e migliore interpretazione da parte degli enti deputati e del diritto civilistico di terzi, specie in ordine alle distanze dai confini. Ogni eventuale intervento di trasformazione successivo all’aggiudicazione, dovrà essere pertanto discusso e valutato preventivamente dai partecipanti, in relazione allo stato effettivo dei luoghi ed in concerto con gli enti della PA preposti, al fine di verificare l’effettiva futura fattibilità



del progetto, quanto eventualmente da sanare e quanto eventualmente oggetto di rimozione / demolizione e messa in pristino dei luoghi, il tutto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Tanto premesso, **la valutazione in oggetto, tiene comunque debitamente conto** degli oneri e onorari necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili, ai rimborsi di spese Condominiali, al reperimento della documentazione eventualmente mancante, ovvero certificati di conformità impianti, di agibilità/abitabilità, nonché degli Attestati di Prestazione Energetica, ecc.. e tutto quanto non meglio precisato e quantificato specificatamente nei singoli paragrafi, ma non anche dei costi effettivi da sostenere per gli oneri necessari, relativi ai lavori per le opere fisiche di adeguamento.

Il prezzo a base d'asta così determinato ha infatti tenuto **intrinsecamente conto dell'assenza di tutte le garanzie di cui sopra** ed è da intendersi complessivo è a corpo.

La presente premessa, il fascicolo documentale e le tavole grafiche allegata al presente elaborato, ne sono parte di supporto integrante.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:

Il compendio staggito da valutare di che trattasi è costituito da un fondo di terreno agricolo a incolto di circa 6 ettari scarsi, privo di fabbricati.

Il tutto è sito in loc. VILLANOVA DI DENORE di **FERRARA, via PAGANA**, di proprietà del Debitore Esecutato sig. [REDACTED] per l'intera piena proprietà pignorata, oggetto della vendita di cui alla presente procedura.

1.2 estremi catastali identificativi:

Gli immobili in oggetto sono così di seguito censiti:

TERRENI:

N.C.T. del Comune di **FERRARA** (D548) al **foglio 269** con i mappali:

- **61** – semin. Irrig., cl. U, sup. cat. mq. 9.445, r.d. €. 100,38 e r.a. €. 51,22;
- **142** – semin./ frutt, cl. 3/2, sup. cat. mq. 36.680, r.d. €. 546,19 e r.a. €. 293,10;
- **158** – frutteto, cl. 2, sup. cat. mq. 5.155, r.d. €.102,47 e r.a. €. 51,92;
- **164** – seminativo, cl. 3, sup. cat. mq. 3.980, r.d. €. 24,91 e r.a. €. 17,47;
- **166** – inc/prod – sem/irrig, cl. U, sup. cat. mq. 4.460, r.d. €. 45,80 e r.a. €. 23,39;

Così per una **superficie territoriale complessiva di circa mq. 59.720** catastali.

INTESTAZIONE:

il tutto risulta intestato **per l'intero** in ditta catastale a sig. [REDACTED]

[REDACTED] come bene personale.

CONFINI:

I mappali suddetti, tutti attigui, in un solo corpo confinano: a Nord con mappale 143, quindi con canale consortile di Denore, a Est con mappali 170, 81 e 194 (facenti parte del lotto 2 della presente procedura), a Sud con i mappali 165-167-159, quindi capezzagna interpoderale, e a Ovest con mappali 160,80 e 132, del foglio 269 stesso di Ferrara, ovvero salvo altri;

1.3 conformità catastale TERRENI:

I terreni in oggetto, risultano regolarmente accatastati e censiti anche se con inesatta indicazione di



coltura (seminativo in luogo di parte a frutteto), non conforme pertanto con le rendite dei redditi già definitive desunte dalla documentazione catastale in atti, reperita presso l'Agenzia Entrate settore Territorio, e messa a confronto con lo stato effettivo dei luoghi.

Per quanto sopra **SI dichiara la conformità catastale dei terreni agricoli e dell'esatta intestazione;**

N.B.: pur non rappresentando una vera e propria difformità catastale, ostativa o inficiante la vendita, resta comunque da aggiornare, mediante denuncia di variazione di coltura (DOCTE – mod. 26) la qualità e classe del terreno in parola il cui costo (irrisorio) è comunque da considerarsi come ricompreso nella determinazione del prezzo a base d'asta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:

L'intero compendio agricolo in oggetto è ubicato nel Comune di Ferrara, in zona periferica rispetto al centro abitato, nel quadrante est, ed è posto fra le località di Masi Torello e Villanova di Denore, da cui dista qualche km, in contesto di insediamento rurale. Le zone circostanti sono a forte vocazione agricola; e risulta dotata di idonei canali irrigui. Le strade di accesso sono di tipo interpodereale non asfaltate.

3. POSSESSO:

Durante il sopralluogo del 04 settembre e del 13 novembre 2025, era presente il del Debitore Esecutato, che ha permesso l'accesso per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo fotografico. Lo stesso dichiarava che il compendio era interamente usato e coltivato da egli stesso (debitore esecutato) in qualità di socio Legale Rappresentante della soc. Conduttrice, infatti i terreni risultano per quanto ispezionato, lavorati e comunque nella loro propria disponibilità.

Inoltre, dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 01.09.2025, è stato rintracciato un **contratto di locazione** in essere, opponibile alla procedura, in capo alla proprietà stessa, per i terreni in parola.

In particolare risulta stipulato un contratto di locazione agraria ex art. 45 L. 203/1982, stipulato in data 04.03.2020, **registrato a Ferrara il 06.03.2020 al n. 2252**, num. Id. TG520T00225200CC; con decorrenza dal 04.03.2020 al 10.11.2029, per un **importo di € 2.650 / anno per l'intera superficie** di ha. 05.97.20 corrispondente all'intero compendio dei terreni in oggetto (mappali 61-142-158-164-166), oltre ad altro fabbricato rurale (mapp. 186), estraneo alla presente procedura.

Si precisa che il contratto è stato stipulato e sottoscritto con l'assistenza alle parti, delle rispettive organizzazioni professionali Sindacali: Federazione Nazionale Proprietà Fondiaria e Federazione Nazionale Affittuari-Conduttori in economia;

Nel contratto viene dato atto: della rinuncia della prelazione del Conduttore ex art. 4-bis della L. 203/1982 e della deroga alla durata minima di cui all'art. 43 della medesima L. 203/1982.

Il compendio verrà pertanto valutato come di fatto è, locato fino al 10.11.2029.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria) in data 11.08.2025, a tutti i repertori aggiornati al **11.08.2025** in capo alla proprietà esecutata e all'immobile nel periodo ante ventennio (meccanizzazione a decorrere dal 02.05.1987), si rilevano le seguenti formalità ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli attive sulle particelle in oggetto:

4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Atto Unilaterale d'Obbligo edilizio**, per la ristrutturazione di fabbricato colonico insistente su terreno agricolo di cui ai mappali 31, 59, 61, 62 (attuali 158-159), 68 e 74 (attuale 186), 72 (attualmente unito al 31), 78 (attuali 142-143), 95 (attuali 164-165) e 96 (attuali 166-167), in forza di scrittura privata ad autentica del Notaio Bertelli dr. Nino del 24.05.1985, di rep. 214244, registrato a Ferrara il 27.05.1985 al n. 1845, e **trascritto** a Ferrara il 11.06.1985 ai reg. gen. 6481 e **reg. part. 4451** a favore del Comune di Ferrara ed a carico di [REDACTED], con cui ci si impegnava a non mutare la destinazione d'uso per i 10 anni successivi al termine dei lavori.

- **servitù passiva di acquedotto**, avente per oggetto lo scavo, l'interramento ed il passaggio di una condotta idrica sul terreno agricolo di cui ai mappali 61, 78 (attuali 142-143) e 95 (attuali 164-165) [tutti mappali del foglio 269 di Ferrara] in forza di atto pubblico per costituzione di diritti reali a titolo oneroso a ministero del Notaio Donati dr. Roberto del 24.09.1993, di rep. 24992 e **trascritta** a Ferrara il 20.10.1993 ai reg. gen. 13079 e **reg. part. 8482** a favore del Consorzio ACOSEA di Ferrara ed a carico di [REDACTED]

- **servitù passiva di passaggio**, perpetua ed incondizionata di uomini e mezzi su striscia di terreno della larghezza di mt. 4, lungo il canalino Denore-condotto Pacchieni, ovvero da esercitarsi sui mappali 166-158-164, a vantaggio dell'area ceduta al demanio dello Stato (mappali 143-167-159-165) [tutti mappali del foglio 269 di Ferrara] in forza di scrittura privata per costituzione di diritti reali a titolo oneroso ad autentica del Notaio Cristofori dr. Francesco del 31.10.1996, di rep. 40808 e **trascritta** a Ferrara il 30.11.1996 ai reg. gen. 18585 e **reg. part. 12365** a favore del Demanio dello Stato in Roma ed a carico di [REDACTED].

- **servitù attive e passive di passaggio varie**, su striscia di terreno della larghezza di mt. 5,5, lungo il canalino Denore-condotto Pacchieni, ovvero da esercitarsi sui mappali, posti a sud dei possedimenti a vantaggio anche degli altri terzi, proprietari adiacenti in forza di atto di divisione del Notaio Bertelli dr. Nino del 27.02.1964, di rep. 42393, racc. 5877, registrato a Ferrara il 18.03.1964 al n. 4019, ed ivi trascritto il 26.03.1964 al reg. gen. 4504 e **reg. part. 2933**.

4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:

4.2.A iscrizioni contro:

- **Ipoteca VOLONTARIA attiva** per atto Notarile pubblico,
a favore di [REDACTED],
contro [REDACTED] (terzo datore d'ipoteca),
derivante da atto pubblico del Notaio Cristofori dr. Francesco del 27.05.2011 di rep. 71547 / 18772,
iscritta a Ferrara in data 01.06.2011 ai reg. gen. 9947 e **part. 1939** sui terreni, fra altri, di cui al fg. 269
mappali 61-142-158- 164-166 del Comune di Ferrara.
importo ipoteca: [REDACTED]
importo capitale [REDACTED]
Durata 20 anni;



Relativo **annotamento di restrizione** del terreno di cui al mapp. 40 sul foglio 246 dell'NCT Comune di Ferrara, in forza di atto pubblico del Notaio De Luca di Roseto dr. Massimo del 25.03.2015 di rep. 4431, racc. 2891, annotato il 03.04.2015 ai reg. gen. 4942 e reg. **part. 909**;

4.2.B trascrizioni contro:

- **verbale di pignoramento immobiliare,**

contro [REDACTED]

derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 07.07.2025 di rep. 2600, trascritto a Ferrara in data 23.07.2025 ai reg. gen. 14552 e **part. 10952** sull' intero 1/1 degli immobili, fra altri dell'unità negoziale n. 1 (di cui al lotto 2 della presente procedura), di cui al fg. 269 mappali 61-142-158- 164-166 del Comune di Ferrara

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 condominio:

Trattasi di immobili che per loro natura (terreni) sono esclusi dalla regolamentazione Condominiale;

5.2 attestazione di prestazione energetica:

non presente / non rilevato.

5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:

non presente / non rilevato.

5.4 avvertenze ulteriori:

Non conosciute /rilevate o non rilevabili, ad eccezione di:

- Nella vendita sono esclusi i trasferimenti di eventuali diritti riconosciuti dai regolamenti CEE e D.M. relativi alle Politiche Agricole Comunitarie (P.A.C.);
- L'accesso ai terreni in parola, avviene anche attraverso altre proprietà di terzi, estranee alla presente procedura. Pertanto ogni eventuale relativo incombente, compresa la stipula di servitù di passaggio od ogni altro atto per la regolarizzazione e/o miglior regolamentazione di tale accesso, che si ravvisasse necessario resterà a totale cura e spese dell'aggiudicatario;
- La stima non riguarda e non tiene conto degli eventuali frutti e/o delle coltivazioni dei terreni;
- Si ritiene l'atto unilaterale d'obbligo edilizio del 1985, non limitante del pieno godimento del compendio qui posto in vendita, in primo luogo per l'oggetto della convenzione, ovvero riguardante beni estranei alla presente procedura ed in secondo luogo per il decorso del termine decennale ivi indicato;
- Incombenti e obbligazioni derivanti e conseguenti della citata servitù di acquedotto del 1993 per la manutenzione del condotto stesso;
- Incombenti e obbligazioni derivanti e conseguenti della citata servitù di passaggio del 1996, per la manutenzione del canale irriguo;
- Si ritengono le servitù di passaggio, stipulate nel 1964, essere afferenti a situazioni ormai superate e diversamente regolamentate;

Pertanto ogni eventuale adeguamento o incombente derivante e/o conseguente dalla presente vendita, compresa l'eventuale stipula di atti Notarili, inerenti servitù o convenzioni con i vicini, rimarrà totalmente a cura e spesa dell'aggiudicatario, poiché comunque valutato nella definizione del prezzo





Masi Torello, frapposta tra Villanova di Denore e Masi Torello stesso.

9.2 descrizione terreni agricoli pignorati:

Le 5 particelle catastali dei terreni pignorati, come detto risultano attigui e componenti in un unico corpo, la porzione del presente cespite posto in vendita. Attualmente i terreni che risultano coltivati per intero a seminativo hanno giacitura piana e complanare, orografia regolare con composizione fisica uniforme e si ritiene possa essere considerata di medio impasto. La sistemazione idraulico agraria del terreno è di tipo tradizionale con appezzamenti in tre filari, di medie dimensioni; la baulatura per lo sgrondo delle acque meteoriche risulta regolare. L’approvvigionamento idrico sembra buono, data la presenza, di canale irriguo lungo i confini nord e sud dell’intero appezzamento. Anche la viabilità interna sembra essere garantita da idonee capezzagne di disimpegno.

Lungo il confine est, è presente tubazione di acquedotto interrata a circa mt. 1,80 (vedasi nota di trascrizione della servitù di acquedotto del 1993), determinabile anche a vista, traguardando gli accavallamenti sui due canali irrigui (posti a nord e sud) della tubazione stessa,

Sul fondo in parola sorgono due baracche metalliche contenenti componenti di vecchia stazione di pompaggio per l’irrigazione del frutteto, da smaltire e demolire in quanto non funzionanti e comunque inservibili.

Attualmente (13 novembre 2025) il terreno risulta arato propedeuticamente alla semina prossima eventuale.

L’autonomo accesso veicolare al fondo è da verificare, il sottoscritto non ha rilevato la presenza di un indipendente passaggio dalla strada “via Pagana” al fondo, se non attraverso altri fondi (di cui ai mappali 31,185,73,186,188,71,60,156 e 160 sul foglio 269) di terzi estranei alla presente procedura. (vedi anche precedente paragrafo 5)

La superficie catastale, dalle indicazioni metriche desunta dalle visure in atti è pari a circa: mq. 59.720 (ha. 05.92.70).

10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA TERRENI:

Il calcolo della **consistenza metrica commerciale equivalente** dei terreni agricoli, è stata determinata desumendo dalle visure in atti, l’estensione metrica dei mappali in oggetto:

OGGETTO / COMUNE	Fg.	Mapp.	mq.	x	COEFF	SUP. EQ.
Terreno in Ferrara	269	61	9.445	x	1,00	9.445
Terreno in Ferrara	269	142	36.680	x	1,00	36.680
Terreno in Ferrara	269	158	5.155	x	1,00	5.155
Terreno in Ferrara	269	164	3.980	x	1,00	3.980
Terreno in Ferrara	269	166	4.460	x	1,00	4.460
s.e. & o.				mq.	TOT.	59.720

11. METODO E CRITERIO DI STIMA:

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia la stima, è eseguita sulla base della superficie commerciale equivalente dell’immobile, ovvero dalla consistenza catastale dei terreni, data



l'impossibilità a rilevare l'intero fondo agricolo.

Si è tenuto conto altresì dell'attuale andamento del mercato agreste, oltre che della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle infrastrutture di servizio, delle dotazioni, del relativo grado di consistenza, valutato lo stato di conservazione e lavorazione, nonché il computo di tutti i gravami rilevati. Il prezzo unitario da applicare, è stato ricavato sulla scorta delle informazioni assunte presso seri colleghi ed operatori immobiliari e per comparazione con terreni simili a quelli in esame, compravenduti in zona, anche se di scarso dinamismo; avuto riguardo di incrociare / mediare o confutare l'informazione desunta, con i dati delle quotazioni, delle V.A.M. (valori medi terreni, pubblicati sull'ultimo disponibile BURERT n. 53 del 07.03.2025.

Dopo quanto esposto, si è seguito a determinare ed assumere un prezzo economico unitario equo e prudenziale pari a **€. 25.000** (venticinquemila) a ettaro, da moltiplicare per la consistenza catastale desunta. Si precisa che in detto prezzo sono ricomprese le incidenze negative delle eventuali incertezze sugli elementi indeterminabili e pertanto qui non direttamente quantificabili come la rimozione delle baracche in metallo ecc.

Si ritiene altresì corretto adottare un'indennità di occupazione, atteso il contratto di locazione valido fino al 10.11.2029, da scontare dalla stima, atteso il canone pattuito pari a €. 2.650 / anno, per tutta l'estensione del fondo in oggetto, sebbene non vile, appaia un po ridotto e comunque comprendente anche la locazione del magazzino di cui al fabbricato agricolo (mapp. 186) di proprietà del medesimo esecutato, ma non qui trattato e venduto.

L'indennità determinata a corpo è pari a €. 10.000 ovvero circa le restanti 4 annate di locazione.

FONTI

Conoscenza ed esperienza personale, Ag. Costa di Bondeno - BURERT.

12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:

Pertanto in considerazione ed in applicazione di quanto finora determinato, si ritiene poter individuare il prezzo **a corpo, dell'intero** compendio oggetto di pignoramento, al lordo delle decurtazioni, pari a verosimilmente **€. 149.300,00.**

Terreni: (mqc. 59.720 x €/mq. 2,50 = €. 149.300)

12.1 adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del 15% del prezzo come da disposizioni del G.E., per immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi ed elementi occulti non rilevati o non rilevabili, pari a **€.- 22.395,00.**
(€. 149.300,00 x 0,15 = €. 22.395)

12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, indicate forfettariamente, fatta salva diversa e migliore interpretazione dei luoghi e delle normative, da parte dei competenti uffici, a corpo **€.- comprese.**

12.3 indennità di occupazione:

Oneri di indennità di occupazione determinate forfettariamente, fatta salva diversa e migliore interpretazione, pari a **€.- 10.000,00.**

12.4 prezzo netto dell'intero bene in piena proprietà:

Prezzo a corpo in riferimento alla quota dell'intero compendio immobiliare, **pari a 1/1** di piena

Rapporto di stima – Esecuzione Immobiliare RG. 114 /2025- Lotto 1 - pag. 10



proprietà, al netto delle decurtazioni di cui sopra, **OCCUPATO**, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale e adeguamenti tutti a totale carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

(€. 149.300,00 – 22.395 – 10.000 = €. 116.905) €.
116.905.

12.5 prezzo a base d'asta per la quota di diritto pignorata:

Prezzo a corpo in riferimento alla quota di diritto immobiliare pignorato, **pari a 1/1 di piena proprietà** in capo al Debitore Esecutato, al netto delle decurtazioni di cui sopra (arrotondato). **€. 116.000,00**

12.6 offerta minima relativa:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a **€. 87.000,00.**
(€. 116.000 x 0,75 = €. 87.000,00)

Ad evasione d'incarico
Ferrara, lì 15 dicembre 2025

L'Esperto
Geom. Enzo Poli Cappelli

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- 1 Estratti di mappa catastali;
- 2 Fotografie significative;
- 3 Fascicolo con allegati relativi.



LOTTO 1

LEGENDA

- INTERO FONDO POSTO IN VENDITA
- TUBAZIONE IDRICA INTERRATA A ~ 1,80m DI CUI A SERVITU' DI ACQUEDOTTO A ROGITO DEL NOTAIO DONATI DEL 24.09.1993 DI REP. 24992 E TRASCRITTO AL PART. 8482/93
- SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DI DEMANIO SU FASCIA DI 4m DI LARGHEZZA A ROGITO DEL NOTAIO CRISTOFORI DEL 31.10.1996 DI REP. 40808 E TRASCRITTO AL PART. 12365/1996
- BARACCHE IN METALLO, EX STAZIONE DI POMPAGGIO DA RIMUOVERE

LOTTO 2

LEGENDA

- INTERO FONDO POSTO IN VENDITA
- SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DI DEMANIO SU FASCIA DI 4m DI LARGHEZZA A ROGITO DEL NOTAIO CRISTOFORI DEL 31.10.1996 DI REP. 40808 E TRASCRITTO AL PART. 12369/1996

STRALCIO DI MAPPA
foglio 269 di Ferrara

SCALA 1:2000



LOTTO 1

LEGENDA

INTERO FONDO POSTO IN VENDITA

TUBAZIONE IDRICA INTERRATA A ~ 1,80m
DI CUI A SERVITU' DI ACQUEDOTTO A
ROGITO DEL NOTAIO DONATI DEL 24.09.1993
DI REP. 24992 E TRASCRITTO AL PART. 8482/93

SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DI DEMANIO
SU FASCIA DI 4m DI LARGHEZZA A ROGITO DEL
NOTAIO CRISTOFORI DEL 31.10.1996 DI REP.
40808 E TRASCRITTO AL PART. 12365/1996



BARACCHE IN METALLO, EX STAZIONE
DI POMPAGGIO DA RIMUOVERE

STRALCIO DI MAPPA
foglio 269 di Ferrara

SCALA 1:2000

LOTTO 2

LEGENDA

INTERO FONDO POSTO IN VENDITA

SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DI DEMANIO
SU FASCIA DI 4m DI LARGHEZZA A ROGITO DEL
NOTAIO CRISTOFORI DEL 31.10.1996 DI
REP. 40808 E TRASCRITTO AL PART. 12369/1996

