



Tribunale di Ferrara

Volontaria Giurisdizione

EREDITA' GIACENTE

della defunta: **LODI LORENZA**

N° Gen. 216/2024

Data apertura procedura **20.02.2024**

Giudice della sez Volontaria Giurisdizione: **Dr.ssa Costanza PERRI**

Curatore eredità: Avv. Loredana CINTIO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

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:	TERRE DEL RENO, via Quattro Torri, snc – loc. Sant'Agostino	pag. 04
1.2 estremi catastali identificativi:	NCT F 39 m. 231-403-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432 (ha 04.62.74)	pag. 04
1.3 conformità catastale terreni:	SI	pag. 05
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:		pag. 05
3. POSSESSO:	parte: LIBERO ALLA VENDITA parte: LOCATO fino 11/2030	pag. 05
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		pag. 05
4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	servitù passaggio, scarico acque; ipoteca giudiziale; contratto preliminare 2014 + 2016	pag. 06
4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:	SI	pag. 06
4.2.A iscrizioni contro:	IPOTECA VOLONTARIA	pag. 07
4.2.B trascrizioni contro:	NESSUNO	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 OK	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 Terre del Reno (CDU):	PRG allegato CDU	pag. 08
9. DESCRIZIONE:		pag. 09
9.1 descrizione dei luoghi		pag. 09
9.2 descrizione terreni agricoli		pag. 09
10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA TERRENI:	mq. 46.274	pag. 10
11. METODO E CRITERIO DI STIMA:	€/ettaro 18.000	pag. 10
12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:	€. 83.293,20	pag. 11
12.1 prezzo a base d'asta	€. 83.000	Pag. 11

Beni in **TERRE DEL RENO**
loc. Sant'Agostino
via Quattro Torri, snc

LOTTO UNICO

PREMESSA E LIMITI GENERALI DELL'INCARICO:

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 oggetto di eredità giacente, 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 rilevamenti 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 comma 1 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 da valutare di che trattasi è costituito da un fondo di terreno agricolo a seminativo di circa oltre 4 ettari e mezzo, privo di fabbricati.

Il tutto è sito in loc. Sant'Agostino nel Comune di **TERRE DEL RENO, via Quattro Torri, snc**, di proprietà della defunta sig.ra **LODI Lorenza**, nata a Sant'Agostino il 13.06.1950 (c.f. **LDO LNZ 50H53 I209U**) per l'intera piena proprietà, e deceduta il 29.09.2022; oggetto della vendita di cui alla presente procedura.

1.2 estremi catastali identificativi:

I terreni in oggetto sono così di seguito censiti:

TERRENI:

N.C.T. del Comune di **TERRE DEL RENO** sez. B di Sant'Agostino (M381B) al **foglio 39** con i mappali:

- **231** – seminativo, cl. 1, sup. cat. **mq. 124**, r.d. €. 1,50 e r.a. €. 0,67;
- **403** – seminativo, cl. 1, sup. cat. **mq. 6.898**, r.d. €. 83,35 e r.a. €. 37,41;
- **423** – seminativo, cl. 1, sup. cat. **mq. 500**, r.d. €. 6,33 e r.a. €. 2,71;
- **424** – seminativo, cl. 1, sup. cat. **mq. 7.480**, r.d. €. 94,65 e r.a. €. 40,56;
- **425** – seminativo, cl. 1, sup. cat. **mq. 460**, r.d. €. 5,56 e r.a. €. 2,49;
- **426** – seminativo, cl. 1, sup. cat. **mq. 7.240**, r.d. €. 87,49 e r.a. €. 39,26;
- **427** – seminativo, cl. 1, sup. cat. **mq. 515**, r.d. €. 6,22 e r.a. €. 2,79;
- **428** – seminativo, cl. 1, sup. cat. **mq. 7.775**, r.d. €. 93,95 e r.a. €. 42,16;
- **429** – seminativo, cl. 1, sup. cat. **mq. 7.455**, r.d. €. 90,08 e r.a. €. 40,43;
- **430** – seminativo, cl. 1, sup. cat. **mq. 585**, r.d. €. 7,07 e r.a. €. 3,17;
- **431** – seminativo, cl. 2, sup. cat. **mq. 522**, r.d. €. 5,80 e r.a. €. 2,70;
- **432** – seminativo, cl. 2, sup. cat. **mq. 6.720**, r.d. €. 74,62 e r.a. €. 34,71;

Così per una superficie territoriale catastale, **complessiva** di circa **mq. 46.274** catastali.

INTESTAZIONE:

il tutto risulta intestato **per l'intero** in ditta alla defunta sig.ra **LODI Lorenza**, nata a Sant'Agostino il 13.06.1950 (c.f. **LDO LNZ 50H53 I209U**) per l'intera piena proprietà;

CONFINI:

I mappali suddetti, tutti attigui, in un solo corpo confinano: a Nord con mapp. 233 e altri mappali di terzi su altro foglio di mappa, a Est con mappali 233, 402 e pubblica via Quattro Torri, a Sud con mappali 94 e 293, e a Ovest con mappale 218, tutti del foglio 39 stesso, del Comune di Terre del Reno, ovvero salvo altri;

1.3 conformità catastale TERRENI:

Premettendo che non è stato possibile accedere e ispezionare perimetralmente tutti i terreni in oggetto per ragioni di difficoltà di spostamento e transito sulle capezzagne in periodo di pioggia, i terreni in oggetto, risultano regolarmente accatastati e censiti con la corretta indicazioni di coltura (seminativo), conforme pertanto con le rendite dei redditi, già definitive, desunta 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.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:

L'intero compendio agricolo in oggetto è ubicato nel Comune di Terre del Reno, in zona periferica rispetto al centro abitato della località di Sant'Agostino, ovvero frapposta tra le altre località di Buonacompra e Dosso, da cui dista qualche km, in contesto di insediamento rurale, nelle immediatezze dello svincolo di accesso alla strada provinciale "cispadana" (SP70). Le zone circostanti sono a forte vocazione agricola, dotate di idonei canali irrigui, attesa la vicinanza al canale artificiale "cavo napoleonico". Le strade di connessione sono asfaltate e a traffico scorrevole.

3. POSSESSO:

Il compendio in parola, risulta **in parte** (porzione verso nord) ovvero, censita al VCT con i **mappali 231-403-423-425-427-429-431** del foglio 39 nel Comune di Sant'Agostino (ora Terre del Reno) per una superficie catastale totale di **HA 01,64.74**, **locato** con contratto di cui a convenzione ex art. 45 L. 203/1982, stipulato il 13.05.2016, presso la sede dell'Unione Provinciale Agricoltori di Ferrara, debitamente **registrato** a Ferrara in data 23.05.2016 al **n. 4891** sr. 3T (cod. id. TG516T004891000GG), con **durata fino al 10.11.2030** e **l'importo** del canone concordato, per ciascuna annata agraria, per l'intera superficie, **ammonta a €. 1.153/anno**.

La restante porzione del compendio (porzione verso sud) ovvero, censita al VCT con i **mappali 430-426-428-424-432** del foglio 39 nel Comune di Sant'Agostino (ora Terre del Reno) per una superficie catastale totale di **HA 02,98.00** risulta **libero** ed incolto.

Durante il sopralluogo del 12 febbraio 2025, si è acquisito l'allegato rilievo fotografico.

Il compendio verrà pertanto valutato come di fatto è, in parte libero ed in parte (minore) locato e coltivato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria) in data 22.07.2024, ed in aggiornamento al 07.02.2025, a tutti i repertori aggiornati

al **06.02.2025** 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:

- **Servitù di passaggio** in genere, pedonale e carraio, sullo stradone a carico dei mappali 431-423-427-425 e a favore dei mappali 93 e 201, per permettere l'accesso e il recesso dalla via Quattro Torri, tutti mappali del foglio 39 del Comune di Terre del Reno (sez. B), in forza di atto Notaio Montanari dr. Maurizio del 30.01.1988 di rep. 45534, racc. 5238, **trascritto** il 23.02.1988 ai reg. gen. 2778 e **part. 1982**.

- **Servitù di scarico acque** piovane e nere, nella scolina posta sul lato ovest e **servitù di passaggio** a piedi e con mezzi meccanici sulla strada bianca corrente il lato sud (si ritiene ovvero, sui mappali 431-423-427-425); inoltre la **manutenzione** della siepe oltre il confine nord avverrà a cura della defunta sig.ra Lodi Lorenza con facoltà di accedere alla corte per tale incombenza, il tutto come meglio indicato e specificato, nulla escluso, anche se si ritiene in parte superato, nell'atto di divisione del Notaio Forte dr. Alberto del 24.02.2000 di rep. 21959 e **trascritto** a Ferrara il 08.03.2000 al reg. **part. 2821**;

- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva** per atto amministrativo,
a favore di ERARIO DELLO STATO – AMM. TASSE – UFF. REG. in Cento;
contro **Lodi Lorenza, Lodi Gualtiero e Evangelisti Erminia per 1/3 ciascuno**
derivante da atto pubblico del Notaio Montanari dr. Maurizio del 20.05.1985 di rep. 28900/3754,
iscritta a Ferrara in data 03.06.1985 ai reg. gen. 6156 e **part. 754** su podere agricolo, con fabbricato rurale, in via IV Torri, 5 a Sant'Agostino, di cui al fg. 39 per tutti i mappali in diversa e maggior consistenza per sup. cat. tot. di mq. 149.610 circa.
importo ipoteca: Lire 40.000.000;
importo capitale: Lire 26.999.900;
Rateizzazione delle imposte di successione di Lodi Arrigo, con ultima rata a 20.05.1992;
Annotata a margine formalità di restrizione beni il 01.10.1990 al reg. gen. 13425, reg. **part. 2887** in forza di atto della Intendenza di Finanza del 19.04.1989 di rep. 2873; e al reg. gen. 13426, reg. **part. 2888** in forza di atto della Intendenza di Finanza del 09.08.1990 di rep. 2888;
N.B.: si osserva che nel quadro "B", in entrambe le Annotazioni citate, non sono specificati i mappali e qualunque altro elemento di identificativo catastale;
N.B.: si osserva che nel rogito di provenienza di cui ad atto a stralcio del 2000, viene fatta menzione di tale formalità e dichiarata dalle parti come priva di efficacia, con l'impegno, evidentemente mai evaso, alla sua cancellazione nel breve.

- **Contratto preliminare di compravendita** in forza di scrittura privata ad autentica del Notaio Bignozzi dr. Giuseppe del 11.12.2014, di rep. 20444, racc. 13121, trascritto a Ferrara il 15.12.2014 ai reg. gen. 16870 e **part. 12193**, a favore di soc. "ERA" srl con sede in Roma (cf. 01205990383) ed a carico di Lodi Lorenza, sui mappali 58 (ora 423-424) - 195 (ora 425-426) - 196 (ora 427-428) - 219 (ora 429-430) - 295 (ora 431-432) del foglio 39 del comune di Sant'Agostino (ora Terre del Reno) per una superficie totale di circa HA 02,98.00;

N.B.: Contratto assoggettato a n. 3 condizioni sospensive;

- **Contratto preliminare di compravendita** in forza di scrittura privata ad autentica del Notaio Bignozzi dr. Giuseppe del 31.05.2016, di rep. 22107, racc. 14310, trascritto a Ferrara il 01.06.2016 ai reg. gen.

9177 e **part. 6142**, a favore di soc. "ERA" srl con sede in Roma (cf. 01205990383) ed a carico di Lodi Lorenza, sui mappali 403-429-431-423-427-425-231 del foglio 39 del comune di Sant'Agostino (ora Terre del Reno) per una superficie totale di circa HA 01,64.74;

N.B.: Contratto assoggettato a n. 1 condizioni sospensiva; e trattasi della stessa porzione oggetto di locazione agricola;

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 Cassa di Risparmio di Cento spa in Cento (cf. 01208920387),
contro **Lodi Lorenza per 1/1**,
derivante da atto pubblico del Notaio Forte dr. Alberto del 04.11.2008 di rep. 44625 / 16082,
iscritta a Ferrara in data 06.11.2008 ai reg. gen. 24194 e **part. 4794** su immobili di cui al fg. 39 mapp. 58 (ora 423-424), 195 (ora 425-426), 196 (ora 427-428), 295 (ora 431-432), 219 (ora 429-430), 231 e 403 del Comune di Terre del Reno (sez. B).
importo ipoteca: € 120.000,00
importo capitale: € 60.000,00.
Durata 15 anni (fino a nov. 2023);

4.2.B trascrizioni contro:

- nessuna / non rilevata / non rilevabile;

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 / riepilogo:

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

- Contratto di **locazione**, della porzione a nord dello stradello di accesso/disimpegno, fino al 11/2030;
- Contratto **preliminare** di compravendita, della porzione a nord dello stradello di accesso/disimpegno, stipulato e trascritto nel 2016 al reg. part. 6142 con condizione sospensiva e versamento della somma di €. 36.000;
- Nella vendita sono esclusi i trasferimenti dei diritti riconosciuti dai regolamenti CEE e D.M. relativi alle Politiche Agricole Comunitarie (P.A.C.);
- Nella **servitù** di passaggio a favore di terzi, di cui alla trascrizione al reg. part. 1982 del 1988, viene espressamente regolamentato l'obbligo alla concorrenza delle spese di manutenzione del passaggio, pro-quota;
- La stima non riguarda e non tiene conto degli eventuali frutti e/o delle coltivazioni dei terreni o dei costi per lavorazioni necessari per la preparazione alla semina o bonifica dei terreni;
- Terreni assoggettati per la vendita, ai diritti di prelazione agraria di legge;

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 debitamente valutato e considerato, nella definizione del prezzo finale, da porre a base d'asta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili (terreni) su elencati con gli eventuali relativi accessori e pertinenze comuni risultano all'attualità, di proprietà, per giusti e legittimi titoli, come segue:

LODI Lorenza, nata a Sant'Agostino (FE) il 13.06.1950 (c.f. **LDO LNZ 50H53 I209U**) e deceduta a Ferrara, il 29.09.2022; per **l'intera piena proprietà** oggetto di vendita nella presente procedura, di eredità giacente.

6.1 cronistoria :

Dal 24.02.2000 al 29.09.2022 per 1/1 a LODI Lorenza, a lei pervenuto in forza di atto di **divisione a stralcio** del Notaio Forte dr. Alberto, del 24.02.2000 di rep. 21959, registrato a Cento il 06.03.2000 al n. 191 sr. 1V e trascritto a Ferrara il 08.03.2000 ai reg. gen. 4239 e **part. 2821** da potere di Lodi Gualtiero e Evangelisti Erminia pro quote loro di 1/3 ciascuno;

Dal 26.11.1984 al 24.02.2000 per 1/3 indiviso ciascuno a LODI Lorenza, LODI Gualtiero e EVANGELISTI Erminia, loro pervenuto in forza di atto di **successione** in morte di Lodi Arrigo del 26.11.1984, giusta denuncia registrata a Cento il 26.01.1985 al n. 2 vol. 164, e trascritta a Ferrara il 09.06.1985 ai reg. gen. 6121 e **part. 4229**;

SI DICHIARA LA CONFORMITA' NELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI ANTE VENTENNIO DALLA DATA DI MORTE.

7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:

Gli immobili (terreni) di che trattasi risultano privi di fabbricati, pertanto nulla vi è da segnalare per tale ambito disciplinare.

8. URBANISTICA:

Dal Certificato di destinazione urbanistica di prot. n. 23888 rilasciato il 02.12.2024 a seguito di richiesta, del sottoscritto, presso i Competenti uffici Comunali di Terre del Reno, al prot. 23635 del 27.11.2024, si rileva che il compendio è ricompreso nei seguenti ambiti urbanistici con i relativi parametri e vincoli:

8.1 inquadramento urbanistico COMUNE DI TERRE DEL RENO:

- nel PRG vigente :

FG.	MAPP.	ZONA PRG	DESTINAZIONE / VINCOLI :
39 / B	231	E1	- Agricola normale;
	403	E1	- Agricola normale;
	423	E1	- Parte zona agricola normale;
		E6	- Parte zona agricola speciale per la delocalizzazione di attività connesse con l'agricoltura;

	424	E6	- Agricola speciale per la delocalizzazione di attività connesse con l'agricoltura;
	425	E1 E6	- Parte zona agricola normale; - Parte zona agricola speciale per la delocalizzazione di attività connesse con l'agricoltura;
	426	E1 E6	- Parte zona agricola normale; - Parte zona agricola speciale per la delocalizzazione di attività connesse con l'agricoltura;
	427	E1 E6	- Parte zona agricola normale; - Parte zona agricola speciale per la delocalizzazione di attività connesse con l'agricoltura;
	428	E6	- Agricola speciale per la delocalizzazione di attività connesse con l'agricoltura;
	429	E1	- Agricola normale;
	430	E1	- Agricola normale;
	431	E1 E6	- Parte zona agricola normale; - Parte zona agricola speciale per la delocalizzazione di attività connesse con l'agricoltura; - Parte viabilità di progetto e/o ristrutturazione;
	432		- Parte zona agricola normale; - Parte zona agricola speciale per la delocalizzazione di attività connesse con l'agricoltura; - Parte di viabilità di progetto e/o ristrutturazione; - Parte zone destinate alla viabilità e fasce di rispetto stradale;

Si faccia comune **referimento al CDU allegato** e alla più estesa documentazione reperibile sul sito del Comune di Terre del Reno, per le relative norme tecniche attuative e per i dettagli e gli estremi di approvazione degli strumenti urbanistici e piani Comunali;

9. DESCRIZIONE:

9.1 descrizione dei luoghi

Il fondo agricolo in parola è inserito in contesto rurale, è posto in zona periferica di Sant'Agostino, ben connesso e servito con importanti vie di comunicazione; esso risulta frapposto tra la SS.66 (san Matteo della Decima), che collega Ferrara a Cento/Modena e la SP.70 (Cispadana).

9.2 descrizione terreni agricoli:

L'appezzamento di terreno agricolo, interamente con qualità catastale a seminativo risulta, di modesta estensione, ed è formato da 6 macro particelle attigue, della superficie catastale complessiva pari a circa 4,6 ettari circa, raccordate da 5 particelle minori adibite a strada interpoderale di disimpegno e fossi (per circa mq. 2.700) corrente centralmente il compendio, su asse est a ovest.

Tutte le particelle catastali dei terreni in oggetto, come detto risultano attigui e componenti in un unico corpo la porzione del presente cespite posto in vendita. Il terreno nel suo complesso ha 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 di medie dimensioni; la baulatura per lo sgrondo delle acque meteoriche sembra regolare. L'approvvigionamento idrico appare

difficoltoso e al momento sconveniente, nonostante la presenza del vicino canale scolmatore del Reno (cavo Napoleonico), dal quale, per attingere l'acqua di irrigazione sarebbero necessarie onerose opere, attualmente antieconomiche per la modesta estensione del fondo da servire. Non è stato possibile per via delle ultime recenti piogge accedere, per verificare la viabilità interna ed effettuare così, un sopralluogo pedissequo su tutta l'estensione del presente compendio e dei suoi confini.

Attualmente il terreno risulta lavorato e preparato alla semina.

L'autonomo accesso veicolare al fondo avviene direttamente dalla pubblica via Quattro Torri, per mezzo di accesso carrabile, di generose dimensioni, privo di chiusura, ed esercitato sul fondo attraverso si mappali 431, 423, 427 e 425 (ovvero per una superficie catastale totale pari a mq. 2.000 circa) gravato da servitù di passaggio a favore dei fondi attigui successivi;

La superficie catastale, dalle indicazioni metriche desunta dalle visure in atti è pari a circa: **mq. 46.274** (HA. 04.62.74).

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:

<u>OGGETTO / COMUNE</u>	<u>Fg.</u>	<u>Mapp.</u>	<u>mq.</u>	<u>x</u>	<u>COEFF</u>	<u>SUP. EQ.</u>
Terreno in Terre del Reno	39	231	124	x	1,00	124
Terreno in Terre del Reno	39	403	6.898	x	1,00	6.898
Terreno in Terre del Reno	39	423	500	x	1,00	500
Terreno in Terre del Reno	39	424	7.480	x	1,00	7.480
Terreno in Terre del Reno	39	425	460	x	1,00	460
Terreno in Terre del Reno	39	426	7.240	x	1,00	7.240
Terreno in Terre del Reno	39	427	515	x	1,00	515
Terreno in Terre del Reno	39	428	7.775	x	1,00	7.775
Terreno in Terre del Reno	39	429	7.455	x	1,00	7.455
Terreno in Terre del Reno	39	430	585	x	1,00	585
Terreno in Terre del Reno	39	431	522	x	1,00	522
Terreno in Terre del Reno	39	432	6.720	x	1,00	6.720
<u>s.e. & o.</u>				<u>mq.</u>	<u>TOT.</u>	<u>46.274</u>

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 (terreni), 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. 47 del 15.02.2024.

Dopo quanto esposto, si è seguito a determinare ed assumere un prezzo economico unitario equo e prudentiale pari a **€. 18.000** (diciottomila) 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 specie in ordine ai contratti preliminari di compravendita e alla presenza di contratto di locazione agricola valido fino al novembre 2030, nonché per la modesta estensione di che trattasi.

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, in riferimento alla quota oggetto di vendita, nello stato di fatto in cui si trova: in parte **LIBERO** e in parte **LOCATO** fino al **2030**; pari a verosimilmente **€. 83.293,20.**
Terreni: (mqe. 46.274 x €/mq. 1,80 = €. 83.293,20)

12.1 prezzo a base d'asta:

Prezzo a corpo in riferimento alla quota di diritto immobiliare, **pari a 1/1 di piena proprietà** in capo all'eredità giacente, (arrotondato). **€. 83.000,00.**

Ad evasione d'incarico
Ferrara, lì 13 febbraio 2024

Il Tecnico
Geom. Enzo Poli Cappelli

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

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

LEGENDA



INTERO FONDO POSTO IN VENDITA



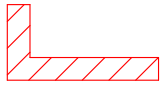
2014 preliminare compravendita
del 12/2014 per HA 02.98.00



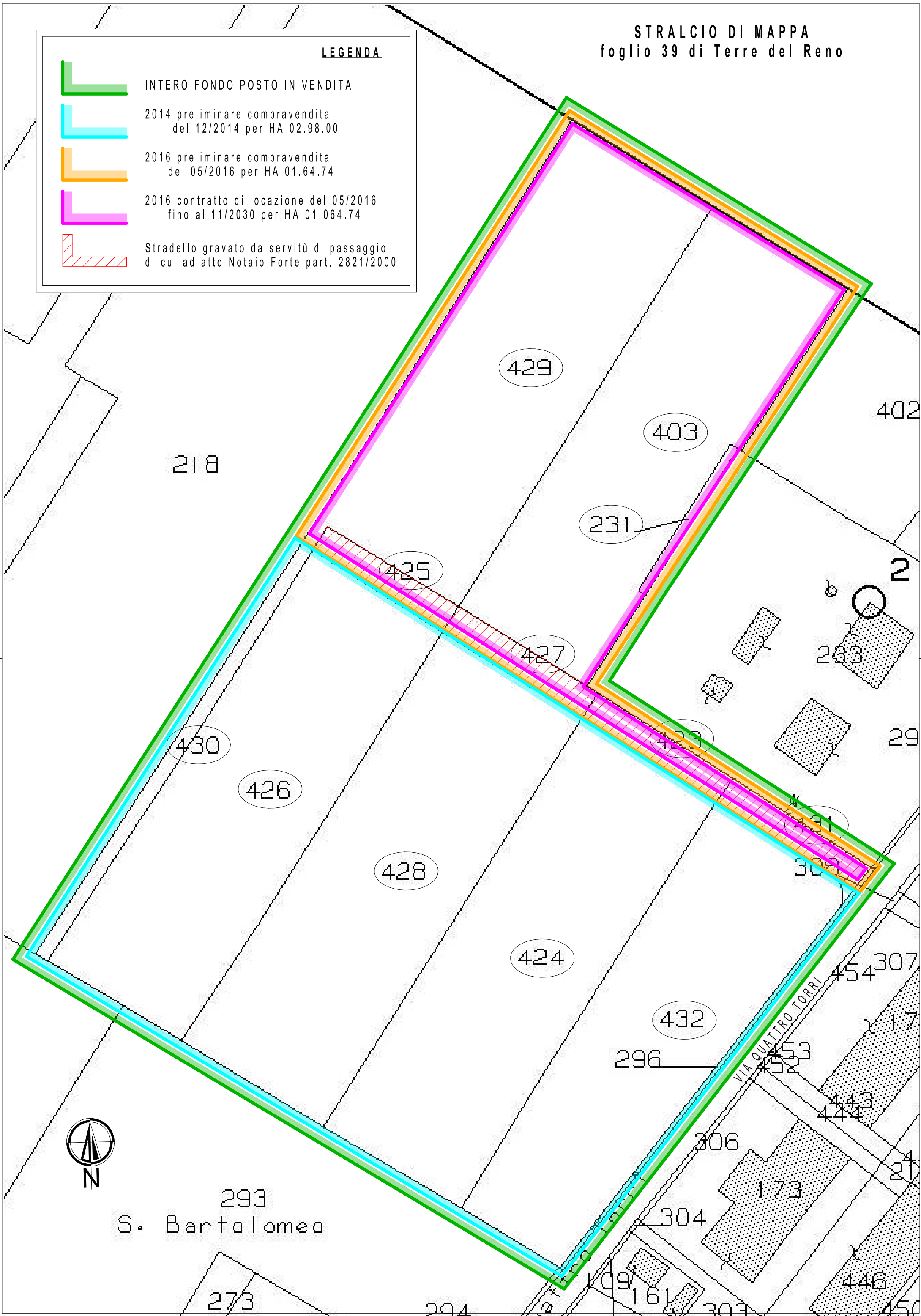
2016 preliminare compravendita
del 05/2016 per HA 01.64.74



2016 contratto di locazione del 05/2016
fino al 11/2030 per HA 01.064.74



Stradello gravato da servitù di passaggio
di cui ad atto Notaio Forte part. 2821/2000



293
S. Bartolomea