

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

promossa da: **BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.**

contro: 

N° Gen. Rep. **29/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANNA GHEDINI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Maura Cupellini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geometra Andrea Bertazzini  
**Codice fiscale:** BRTNDR68A26D548S  
**Partita IVA:** 01293190383  
**Studio in:** Via P. Gobetti 5 - 44121 FERRARA  
**Telefono:** 0532/680115  
**Fax:** //  
**Email:** geom.bertazzini@libero.it  
**Pec:** andrea.bertazzini@geopec.it

Beni in Bondeno (FE)  
Località/Frazione  
Via per Vigarano - strada Cavo Napoleonico

**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.

Complesso immobiliare già ad uso rurale-allevamento con abitazione, deposito, stalla, tettoie, accessori, fabbricati collabenti e aree, oltre a porzione di strada poderale, sito a Bondeno in Via per Vigarano 42 - strada Cavo Napoleonico

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà (fg. 171 mappali 150-149)

Cod. Fiscale:

1/2 di - Piena proprietà (fg. 171 mappale 151)

Comproprietario nato a Trecenta il 29.06.1946 C.F. M

**Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Bondeno:**

a BONDENO (FE) il 12/08/1967, proprietà per 1/1,

foglio 171, particella 150, subalterno 2, indirizzo PER VIGARANO n. piano T-1, categoria D/7, rendita € €. 5.746,40

foglio 171, particella 150, subalterno 3, indirizzo PER VIGARANO n. piano T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 13, superficie catastale mq. 312, rendita € €. 1.510,64

foglio 171, particella 150, subalterno 4, indirizzo PER VIGARANO n. piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 75, superficie catastale mq. 87, rendita € €. 178,18

foglio 171, particella 149, subalterno 7, indirizzo VIA PER VIGARANO n. piano T, categoria F/2 - unità collabenti

foglio 171, particella 149, subalterno 6, indirizzo VIA PER VIGARANO n. piano T, categoria F/1 - area urbana, consistenza mq. 894

**Identificato al catasto Terreni del Comune di Bondeno:**

foglio 171, particella 150, qualità ENTE URBANO, superficie catastale Ha. 1.16.69

foglio 171, particella 149, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 936

**Identificato al catasto Terreni del Comune di Bondeno:**

Intestazione: nato a BONDENO (FE) il 12/08/1967, proprietà per 1/2;

nato a Trecenta (RO) il 29.06.1946, proprietà per 1/2

**foglio 171, particella 151**, qualità AREA FAB DM, superficie catastale mq. 1591  
(porzione strada poderale)

Conformità catastale:

non si rilevano sostanziali difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Complesso immobiliare comprendente fabbricati ad uso stalla, tettoie e accessori in disuso, fabbricato collabente, fabbricato uso abitazione e adiacente deposito di recentissima ricostruzione a seguito del sisma, area scoperta circostante e porzione di strada poderale; il tutto sito in nella zona esterna-periferica del Comune di Bondeno, nei pressi dell'argine del Cavo Napoleonico, in zona agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi scarsi-inesistenti su strada

**Servizi presenti nella zona:** La zona limitrofa è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole-residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara, Cento.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** bus extra-urbano a 1 km circa

**3. STATO DI POSSESSO:**

La strada poderale mappale 151 è affittata a **Lorenzini Lorenzo e Alberto S.S. Soc. Agricola**, con contratto di locazione stipulato in data 11/07/2022 per l'importo di euro 160,00 complessivi, registrato a Ferrara il 11/07/2022 al n.5811 serie 3T; con scadenza al 31/12/2023.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Si precisa che alla data della presente perizia **Agenzia Entrate di Ferrara non ha ancora trasmesso copia conforme di detto contratto** (formalmente richiesta dall'esperto), per cui sono disponibili solo i dati sintetici riportati sopra, mentre non sono noti eventuali ulteriori pat- ti/condizioni che potrebbero essere stati stabiliti tra proprietario e conduttore.

**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:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA VENETA 1896 - CREDITO COOPERATIVO DELLE PROVINCE DI VERONA E ROVIGO SOC. COOP. contro [REDACTED]  
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 1.020.000,00; Importo capitale: € 600.000,00 ; A rogito di Not. A. Riccioni in data 20/10/2009 rep. n. 156921; Iscritta a Ferrara in data 21/10/2009 ai nn. 19793/4125 ;  
A margine risultano:  
ANNOTAZIONE presentata il 22/02/2019 Registro particolare n. 395 Registro generale n. 2962 per RESTRIZIONE DI BENI  
ANNOTAZIONE presentata il 23/11/2020 Registro particolare n. 2448 Registro generale n. 17966 per RESTRIZIONE DI BENI

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA VENETA 1896 - CREDITO COOPERATIVO DELLE PROVINCE DI VERONA E ROVIGO SOC. COOP. contro [REDACTED]  
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00 ; A rogito di Not. A. Riccioni in data 09/11/2010 rep. n. 159559; Iscritta a Ferrara in data 11/11/2010 ai nn. 20507/4595 ;  
A margine risultano:  
ANNOTAZIONE presentata il 22/02/2019 Registro particolare n. 396 Registro generale n. 2963 per RESTRIZIONE DI BENI  
ANNOTAZIONE presentata il 23/11/2020 Registro particolare n. 2449 Registro generale n. 17967 per RESTRIZIONE DI BENI

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA VENETA 1896 - CREDITO COOPERATIVO DELLE PROVINCE DI VERONA E ROVIGO SOC. COOP. contro [REDACTED]  
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; A rogito di Not. A. Riccioni in data 24/06/2011 rep. n. 161001; Iscritta a Ferrara in data 28/06/2011 ai nn. 11530/2210 ;  
A margine risultano:  
ANNOTAZIONE presentata il 22/02/2019 Registro particolare n. 397 Registro generale n. 2964 per RESTRIZIONE DI BENI  
ANNOTAZIONE presentata il 23/11/2020 Registro particolare n. 2450 Registro generale n. 17968 per RESTRIZIONE DI BENI

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 1.135.000,00; Importo capitale: € 1.107.007,90; A rogito di Not.C. Bolognesi in data 06/02/2019 rep. n. 2690; Iscritta a Ferrara in data 20/02/2019 ai nn. 2853/410

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di BUONCONSIGLIO 4 S.R.L. contro [REDACTED] Derivante da atto giudiziario ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERRARA in data 27/02/2023 rep. n. 75, trascritto a Ferrara in data 08/03/2023 ai nn. 4105/3139;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Non rilevabili.

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

Spese di gestione condominiale: //

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: //

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (da adeguare)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: //

Avvertenze ulteriori: //

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato il 29.06.1946 - [REDACTED] nata il 13.07.1950 al 06/02/2019 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. G. Chinarelli, in data 25/11/1975, trascritto a Ferrara, in data 28/11/1975, ai nn. 12030/8247.

E successivo atto di divisione Not. Chinarelli del 19.09.2005 rep. 43130 trascritto a Ferrara il 29.09.2005 ai nn. 21875/11477.

RIGUARDA GLI IMMOBILI FG. 171 MAPPALE 149 SUB 6-7.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato il 29.12.1942 - [REDACTED] nata il 18.03.1948 al 06/02/2019 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. G. Chinarelli, in data 25/11/1975, rep. n. 7733; trascritto a Ferrara, in data 28/11/1975, ai nn. 12030/8247.

E successivo atto di divisione Not. Chinarelli del 19.09.2005 rep. 43130 trascritto a Ferrara il 29.09.2005 ai nn. 21875/11477.

Per il mappale 151 (ex mapp. 2) per quota di 1/2 unitamente a [REDACTED] con atto Not. Chinarelli del 25.11.1975 trascritto a Ferrara il 28.11.1975 nn. 12030/8247.

RIGUARDA GLI IMMOBILI FG. 171 MAPPALI 150 SUB 2-3-4 in piena proprietà e MAPPALE 151 (per quota 1/2 di proprietà).

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato il 12.08.1967 a Bondeno dal 20/10/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. A. Riccioni, in data 20/10/2009, rep. n. 156920/14790; trascritto a Ferrara, in data 21/10/2009, ai nn. 19792/11863. RIGUARDA I MAPPALI 150 SUB 2-3-4 piena proprietà E MAPPALE 151 per 1/2 di proprietà.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato il 12.08.1967 a Bondeno dal 06/02/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di permuta - a rogito di Not. C. Bolognesi, in data 06/02/2019, rep. n. 2689/1853; trascritto a Ferrara, in data 20/02/2019, ai nn. 2852/2061. RIGUARDA GLI IMMOBILI FG. 171 MAPPALE 149 SUB 6-7.

**NB: nel quadro D della nota di trascrizione, tra i diversi punti, si riporta:**

A CONFERMA DELL'ACCORDO RAGGIUNTO IN SEDE DI MEDIAZIONE DI CUI AL PROCESSO VERBALE ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO, I SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] COMPROPRIETARI IN COMUNIONE ORDINARIA PER LA QUOTA DI 1/2 (UN MEZZO) CIASCUNO, HANNO [REDACTED] A TITOLO DI PERMUTA AL SIGNOR [REDACTED] CHE A TAL TITOLO HA ACCETTATO E ACQUISTATO, OGNI LORO DIRITTO DI COMPROPRIETA' E COSI' L'INTERA PIENA PROPRIETA', SOPRA L'IMMOBILE MEGLIO DESCRITTO NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA ALLA PRIMA UNITA' NEGOZIALE, RINUNCIANDO ALTRESI' LA SIGNORA [REDACTED] AL DIRITTO DI ABITAZIONE CHE ALLA MEDESIMA COMPETE IN FORZA DELL'ATTO A ROGITO NOTAIO GIANCARLO CHINARELLI IN DATA 19/09/2005 REP. 43130/23171, TRASCRITTO A FERRARA IN DATA 29/09/2005 AL PART. 11478, NONCHE' AD OGNI ALTRO DIRITTO E ACCESSORIO AD ESSO CONNESSO.

A CONFERMA DELL'ACCORDO RAGGIUNTO IN SEDE DI MEDIAZIONE DI CUI AL PROCESSO VERBALE ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO, IL SIGNOR [REDACTED] HA CEDUTO A TITOLO DI PERMUTA AI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] CHE A TAL TITOLO HANNO ACCETTATO E ACQUISTATO, IN RAGIONE DI 1/2 (UN MEZZO) CIASCUNO, L'IMMOBILE MEGLIO DESCRITTO NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA ALLA SECONDA UNITA' NEGOZIALE, NONCHE' LA QUOTA DI 1/2 (UN MEZZO) SUGLI STRADELLI DI CUI ALLA TERZA UNITA' NEGOZIALE.

PER EFFETTO DELLA TRASCRIVENDA PERMUTA I SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] GIA' COMPROPRIETARI IN RAGIONE DI 1/4 (UN QUARTO) CIASCUNO [REDACTED] STRADELLI DESCRITTO NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA ALLA TERZA UNITA' NEGOZIALE, SONO DIVENUTI COMPROPRIETARI IN RAGIONE DI 1/2 (UN MEZZO) CIASCUNO DEGLI STESSI.

"omissis"

I SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] ATTUALI COMPROPRIETARI IN RAGIONE DI 1/2 (UN MEZZO) CIASCUNO, IN CONSEGUENZA DELLA TRASCRIVENDA PERMUTA, DELLO STRADELLO INDIVIDUATO CON IL MAPPALE 183 DEL FOGLIO 171 DEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BONDENO (FE), HANNO RICONOSCIUTO AL SIGNOR [REDACTED] E AI SOGGETTI DA QUEST'ULTIMO AUTORIZZATI, CHE NE HA PRESO ATTO ED HA ACCETTATO, IL DIRITTO DI PASSAGGIO E TRANSITO PER PERSONE E MEZZI AGRICOLI ED OGNI ALTRO MEZZO, SUL SOPRA CITATO STRADELLO, AL FINE DI CONSENTIRE AL MEDESIMO SIGNOR [REDACTED] E AI SOGGETTI AUTORIZZATI, L'ACCESSO ED IL RECESSO ALLA E DALLA VIA PER VIGARANO, AL FINE DI RAGGIUNGERE LA SUA AZIENDA ALTRIMENTI INTERCLUSA.

LE PARTI CONVENGONO CHE IL SUDDETTO DIRITTO DI PASSAGGIO SI ESTINGUERA' IPSO IURE E SENZA NECESSITA' DI SUCCESSIVE CONVENZIONI TRA LE STESSA, NEL MOMENTO IN CUI VERRA' REALIZZATA, AD ESCLUSIVA CURA E SPESE DEI SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] CHE DOVRANNO PROVVEDERVI ENTRO E NON OLTRE IL 30/05/2019, UNA RAMPA CARRABILE SULL'ARGINE DESTRO DEL CAVO NAPOLEONICO IN AREA CATASTALMENTE CENSITA NEL

**CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BONDENO (FE) AL FOGLIO 171 CON IL MAPPALE 95,  
CHE CONSENTA AL SIGNOR [REDACTED] DI ACCEDERE DIRETTAMENTE ALLA SUA PROPRIETA',  
IDENTIFICATA AL FOGLIO 171 CON IL MAPPALE 150,  
COME PREVISTO NELLA DETERMINA PER CONCESSIONE DI OCCUPAZIONE DEMANIALE  
DELL'AGENZIA PREVENZIONE AMBIENTE ENERGIA EMILIA-ROMAGNA (A.R.P.A.E.) N. 306 IN DA-  
TA 23/01/2019.**

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 177/5350-1977 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED] E [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato rurale-stalla

Presentazione in data 17/05/1977 al n. di prot. 177/5350

Rilascio in data 28/05/1977

Con concessione edilizia in variante prot. 332/8785 rilasciata il 23.08.1977.

Numero pratica: 2694/5290-1983

Intestazione: [REDACTED] E [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 1583 del 02.07.1980

Per lavori: costruzione di tettoia uso agricolo, stalla quarantena e deposito attrezzi agricoli

Presentazione in data 14/04/1983 al n. di prot. 2694/5290

Rilascio in data 13/05/1983

Agibilità rilasciata in data 02/08/1990 al n. di prot. 6591/18211

Numero pratica: 3896/10131-1986

Intestazione: [REDACTED] E [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione vasca raccolta stallatico e pavimentazione in cls

Presentazione in data 21/05/1986 al n. di prot. 3896/10131

Rilascio in data 26/05/1986

Numero pratica: 4458/12114-1987

Intestazione: [REDACTED] E [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione silos per ceroso

Presentazione in data 25/07/1987 al n. di prot. 4458/12114

Rilascio in data 28/03/1988

Numero pratica: 282/2016/PC

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: demolizione e ricostruzione fabbricato di civile abitazione e relativa pertinenza

Rilascio in data 30/11/2015 al prot. 282/2016/PC

E SCIA di variante depositata in agosto 2021

SCEA (segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità) depositata in data 24/08/2021

Si evidenzia che il presente immobile (abitazione e deposito) è stato ricostruito e delocalizzato (rispetto alla sua precedente posizione) mediante le suddette pratiche edilizie unitamente a pratica MUDE.

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per quanto concerne il fabbricato uso stalla, si evidenzia che non è stato possibile eseguire il rilievo completo dello stabile per oggettivi impedimenti; dai parziali rilevamenti compiuti e il confronto con le pratiche edilizie si riscontrano modifiche prospettive, realizzazione dei locali mungitura e stoccaggio latte con posa di pareti interne, costruzione del ripostiglio attiguo con conseguente ampliamento, e differenze dimensionali.

La struttura a tre tettoie metalliche, anch'essa rilevata solo parzialmente, presenta alcune parziali modifiche dimensionali.

Lo stabile già uso pollaio non è stato rilevato, essendo di fatto inaccessibile e in pessimo stato di conservazione.

La vasca-silos orizzontale per ceroso riporta un diverso dimensionamento.

Per quanto riguarda l'abitazione e l'attiguo deposito, non si rilevano difformità, ovvero vi è sostanziale corrispondenza ai titoli edilizi.

Le suddette difformità sono verosimilmente regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria (salvo eventuali diverse/più precise e successive interpretazioni da parte del SUE di Bondeno), con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Rimangono inoltre a carico dell'aggiudicatario gli oneri e costi per l'eventuale rimessa in pristino dello stato legittimo, con demolizione degli abusi che fossero insanabili; ugualmente a carico dell'aggiudicatario sono le ulteriori verifiche/approfondimenti presso gli uffici comunali del SUE di Bondeno per le pratiche in oggetto.

Spese presunte-stimate di sanatoria: € 10.000,00

Oneri Totali stimati: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale – P.S.C.
Norme tecniche di attuazione:	Foglio n. 171 mappale 149 P.R.G. ZONE A Ambiti di Particolare Valore Storico-Ambientale. Le prescrizioni sono quelle previste dall'Art. 28 incluso per 61.5 % Zona Tutela caratteri ambientali di bacini e corsi acqua. Le prescrizioni sono quelle previste dall'Art. 68 c6 incluso per 38.5 %



	<p>P.S.C. SCHEMA STRUTTURALE          AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO di cui all'art. 9.1.2 delle NDA incluso per 100 %</p> <p>Foglio n. 171 mappale 150          P.R.G. ZONE A Ambiti di Particolare Valore Storico-Ambientale.          Le prescrizioni sono quelle previste dall'Art. 28 incluso per 2.8 %          Zona Tutela caratteri ambientali di bacini e corsi acqua.          Le prescrizioni sono quelle previste dall'Art. 68 c6 incluso per 97.2 %</p> <p>P.S.C. SCHEMA STRUTTURALE          AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO di cui all'art. 9.1.2 delle NDA incluso per 100 %</p> <p>Foglio n. 171 mappale 151          P.R.G.          ZONE E1 - Zona Produttiva agricola normale.          Le prescrizioni sono quelle previste dall'Art. 61 incluso per 10.9 %          Zona Tutela caratteri ambientali di bacini e corsi acqua.          Le prescrizioni sono quelle previste dall'Art. 68 c6 incluso per 89.1 %</p> <p>P.S.C. SCHEMA STRUTTURALE          AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO "AVN" A VOCAZIONE DI SVILUPPO DELL'AMBIENTE NATURALE. di cui all'art. 9.1.2 c. 2 lett. d delle NDA incluso per 46.8 %          AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO di cui all'art. 9.1.2 delle NDA incluso per 53.2 %</p> <p><b>SI VEDA IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IN ALLEGATO</b></p>
--	--

Descrizione: **Complesso immobiliare già ad uso rurale-allevamento con abitazione, deposito, stalla, tettoie, accessori, fabbricati collabenti e aree, e porzione di strada poderale** di cui al punto A

Complesso immobiliare già ad uso rurale-allevamento bestiame, composto da una stalla, una tettoia a tre corpi adiacenti, fabbricato già ad uso pollaio, fabbricato collabente, area scoperta con sovrastante vasca-silos orizzontale per ceroso e vasca liquami, il tutto da tempo in disuso e in cattivo stato di manutenzione/conservazione;

oltre a un fabbricato di recentissima costruzione (a seguito del sisma dell'anno 2012) comprendente un'abitazione e attiguo deposito;

completa il compendio una porzione di strada poderale-capezzagna posta a est dei fabbricati (in proprietà per quota 1/2).

Si passa alle singole descrizioni.

### **ABITAZIONE MAPPALE 150 SUB 3**

Trattasi di un'unità abitativa inserita in fabbricato sviluppato su due piani, costruito ex-novo e ultimato nel 2021, strutturalmente eseguito su platea di fondazione, con strutture verticali (pareti) in muratura armata e dotata di rivestimento a cappotto esterno con intonachino colorato, solaio interpiano in latero-cemento, e tetto a due falde ad orditura di legno lamellare con cordolo in c.a., e manto di copertura in coppi.

L'abitazione, di ampia estensione, è composta al p. terra da ingresso con vano scala, due camere, cucina, salotto, dispensa, disimpegno, lavanderia, bagno con disimpegno, mentre al p. primo-mansardato da disimpegno su vano scala, tre camere, salotto, studio, bagno, ripostiglio e disimpegno;

l'unità si completa di area scoperta esclusiva circostante l'intero fabbricato (compreso quindi il deposito adiacente), di superficie mq. 960 circa, non del tutto materialmente identificata sul posto.

Per quanto concerne il grado di finitura e dotazioni, l'unità presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, al p. primo-mansardato la struttura del tetto ligneo a vista, pavimentazioni di gres/ceramica con rispettivi battiscopa a listelli, rivestimenti di ceramica nei bagni e lavanderia, scala interna rivestita in marmo con parapetto in ferro, porte interne di legno tamburato, portoncino d'ingresso del tipo blindato;

gli infissi esterni sono costituiti da telai in pvc e vetrocamera, completi di scuri in lamiera preverniciata.

I bagni sono corredati di sanitari in porcellana (lavabo a colonna, bidet, w.c. e piatto doccia), nella lavanderia vi sono gli attacchi dell'impianto idrico per lavabo-lavatoio e lavatrice;

le tubazioni dell'impianto idrico verosimilmente del tipo multistrato.

Riguardo all'impiantistica, tenuto anche conto di quanto rilevabile nella pratica edilizia, l'immobile è fornito di impianto elettrico eseguito sottotraccia, completo delle apparecchiature di sicurezza e quadro generale (mancano i corpi illuminanti);

l'impianto termico/climatizzazione è del tipo a pompa di calore, in parte con ventilconvettori a parete e parte con radiatori di acciaio verniciati, completo di caldaia murale a condensazione alimentata a GPL per produzione acqua calda sanitaria, e dotato di gruppo di accumulo acqua calda e volano termico (tali apparecchiature sono installate nel vano tecnico presente all'interno dell'attigua unità deposito mapp. 150 sub 4).

L'impianto gas è eseguito sottotraccia e incassato, con utilizzo di GPL, il cui serbatoio è interrato nella corte adiacente.

È infine presente impianto fotovoltaico con pannelli installati sulla copertura, con quadro-inverter posizionato nel suddetto vano tecnico.

**Si evidenzia che nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento della descritta impiantistica.**

L'altezza interna dei vani al p. terra si rileva di ml. 2.70, mentre al p. primo trovasi altezza minima di ml. 3.20 e massima di ml. 4.90;

la superficie lorda commerciale dell'unità si calcola di mq. 336,00 arrotondati, considerando l'area esclusiva al 3%.

Trattandosi di immobile/fabbricato di nuova-recentissima costruzione e ad oggi inutilizzato, il rispettivo stato di manutenzione/conservazione deve ritenersi molto buono.

L'area scoperta pertinenziale in ampia parte non risulta definita sul posto mediante recinzioni; sono assenti le varie opere di sistemazione esterna, mentre vi è fitta vegetazione spontanea, che richiede quindi anche interventi di bonifica e pulizia generale.

### **DEPOSITO MAPPALE 150 SUB 4**

Trattasi di unità-pertinenza della precedente abitazione e destinata a locale di deposito, ricavata in un fabbricato in aderenza alla stessa abitazione (di minore altezza), da cui è separata da "giunto sismico".

È strutturalmente realizzata con telai in cemento armato, tamponamenti verticali di muratura intonacata/tinteggiata, e tetto a due falde ad orditura di legno lamellare, con manto di copertura in coppi.

Si compone di un ampio locale deposito a tutt'altezza con tre porte-portoni di accesso, e un vano tecnico (in cui si trovano le apparecchiature-comandi degli impianti dell'abitazione).

Internamente presenta pareti intonacate e tinteggiate, la copertura lignea del tetto a vista (nel vano tecnico vi è invece una soffittatura), pavimentazione di cls tirato-lisciato con spolvero al quarzo, con giunti di dilatazione;

i portoni d'ingresso sono di legno verniciato a due ante.

È infine presente l'impianto elettrico sottotraccia.

**Si evidenzia che nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento della descritta impiantistica.**

L'altezza interna del deposito si rileva di ml. 3.85 e ml. 5.60 circa, mentre la superficie lorda-commerciale dell'unità si calcola di mq. 85,00 arrotondati.

Anche in questo caso, trattandosi di immobile di nuova-recentissima costruzione e inutilizzato, il rispettivo stato di manutenzione/conservazione deve ritenersi molto buono.

**Riguardo alle due descritte unità (abitazione-deposito), si precisa ed evidenzia che non è stato possibile accertare l'attuale situazione relativa allo stato degli allacciamenti e forniture delle utenze (elettricità, acqua, gas-gpl) presso gli enti distributori-fornitori; tali verifiche, gli oneri e costi, anche per le opere di completamento e allacciamento da realizzare, rimangono a carico dell'aggiudicatario.**

### **STALLA MAPPALE 150 SUB 2**

Trattasi di un fabbricato realizzato nel 1977, già adibito a stalla con zona mungitura e due recinti esterni, da tempo in disuso e in cattivo stato di conservazione (con verosimili danni per il sisma del 2012).

Dal punto di vista costruttivo è sviluppato su un solo piano, e composto da telaio metallico portante e tamponamenti verticali in muratura intonacata, tetto a due falde con travi metalliche reticolari, arcarecci e sovrastante manto di copertura in lastre di fibro-cemento (verosimilmente eternit).

La stalla si compone di un unico esteso ambiente rettangolare suddiviso tra la corsia di passaggio, le poste per il bestiame e la corsia per l'approvvigionamento e alimentazione dello stesso;

sul lato est vi è il "blocco" contenente la zona mungitura e sala stoccaggio latte, oltre a vano ripostiglio in aderenza (precisato che questi ultimi non sono stati rilevati poiché non accessibili in condizioni di sicurezza);

ai due lati del "blocco" vi sono i due recinti per il bestiame, di superficie mq. 644,00 circa.

All'interno si rilevano pavimentazioni in cls e gres rosso (nel blocco mungitura), intonaco e rivestimento di ceramica alle pareti, impiantistica in disuso; i serramenti sono costituiti da portoni di lamiera e finestrate in ferro e policarbonato, il tutto in cattivo stato.

L'altezza interna dello stabile-stalla si rileva di ml. 3.80-5.60 circa, mentre la superficie lorda si determina di mq. 960,00 circa arrotondati (esclusi i recinti).

Ai fini della valutazione, si determina una superficie lorda-commerciale di mq. 980,00 arrotondati, considerando le aree dei recinti al 3%.

Come anticipato, l'immobile trovasi in stato di abbandono da tempo ed in cattive condizioni.

### **VASCA DEPOSITO CEROSO MAPPALE 150 SUB 2**

Trattasi di ampia vasca rettangolare (silos orizzontale) posta nelle adiacenze della stalla, di superficie mq. 350 circa, realizzata con due strutture prefabbricate verticali di contenimento in c.a., poggianti sull'area pertinenziale pavimentata, già adibita a deposito di ceroso.

### **TETTOIE MAPPALE 150 SUB 2**

La presente unità è rappresentata da tre tettoie metalliche di ampia consistenza, poste parallelamente ed a breve distanza tra loro, complessivamente in cattive condizioni ed in disuso.

Si sviluppano su un solo piano, e sono strutturalmente composte da telaio metallico portante in profilati e parziali tamponamenti verticali in blocchi di cemento, tetto a due falde con travi metalliche reticolari, arcarecci e sovrastante manto di copertura in lastre di fibro-cemento (verosimilmente eternit);

la pavimentazione è in soletta di cls, mentre sono assenti serramenti e impiantistica.

L'altezza dei manufatti corrisponde a ml. 3.80-4.20-5.20 circa, mentre la superficie lorda-commerciale si calcola di mq. 1340,00 circa arrotondati.

Lo stabile trovasi in cattive condizioni, con parziali crolli delle pareti in blocchi di cemento, **caduta, frammentazione e dispersione nell'area scoperta delle lastre di copertura in fibro-cemento.**

**POLLAIO MAPPALE 150 SUB 2**

Trattasi di vecchio fabbricato di modesta consistenza, già adibito a pollaio, sviluppato su due piani, con piccola area scoperta esclusiva;

è realizzato con pareti in muratura e tetto a falde con manto di coppi;

per le cattive generali condizioni e la presenza di fitta vegetazione da cui è circondato, si evidenzia che non è stato possibile rilevarlo, se non con fotografie dall'esterno.

La sua superficie (rilevata graficamente dalla documentazione catastale) corrisponde a mq. 46,00 circa.

**AREA SCOPERTA MAPPALE 150 SUB 2**

E' rappresentata dalla corte circostante i descritti fabbricati rurali e strutture (mapp. 150 sub 2) e risulta in parte pavimentata con soletta di cls armato (in mediocri condizioni) e in parte a terreno, con forte presenza di vegetazione spontanea infestante;

al suo interno sono presenti la vasca di raccolta liquami della stalla e altra vasca raccolta "stallatico".

La relativa superficie catastale si calcola di mq. 8.100,00 circa.

**FABBRICATO COLLABENTE MAPPALE 149 SUB 7 E AREA URBANA MAPPALE 149 SUB 6**

Trattasi di unità collabente con area esclusiva, posta nelle adiacenze del pollaio di cui sopra, ed area urbana circostante alle suddette;

per i medesimi oggettivi impedimenti, in sede di sopralluogo non è stato possibile individuare-rilevare correttamente il bene immobile.

La rispettiva superficie catastale si determina in mq. 930 circa.

**NB: Si evidenzia che le aree scoperte mappali 150-149 in ampia parte non sono definite-materializzate sul posto mediante recinzioni e/o riferimenti di confine, essendo invece attualmente in diretta comunicazione con immobili di altra proprietà, in particolare sul lato nord (con i mappali 182-183-185).**

**Rimangono a carico dell'aggiudicatario la verifica ed eventuale apposizione dei termini di confine, i contatti/accordi con i proprietari confinanti, e l'intervento del proprio tecnico di fiducia.**

**PORZIONE DI STRADA PODERALE MAPPALE 151 (proprietà 1/2)**

E' rappresentata da un tratto di strada poderale interna (ovvero accessibile attraverso le aree scoperte del compendio pignorato), in parte in confine ad est del descritto complesso mappale 150, mentre le restanti due porzioni si addentrano in direzione est tra terreno agricolo di altra proprietà;

riporta superficie catastale di mq. 1.591.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà (fg. 171 mappali 150-149)**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà (fg. 171 mappale 151)**

Comproprietario [REDACTED] nato a Trecenta il 29.06.1946 C.F. [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **13.758,00 (aree scoperte comprese)**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la consistenza degli immobili si basa sulla superficie lorda-commerciale dei fabbricati, ovvero comprensiva dello spessore delle murature e tramezzi; per le aree si verificano le superfici catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione con area esclusiva mapp. 150 sub 3	sup reale lorda	336,00	1,00	336,00

deposito mapp. 150 sub 4	sup reale lorda	85,00	1,00	85,00
stalla e recinti mapp. 150 sub 2	sup reale lorda	980,00	1,00	980,00
vasca per ceroso mapp. 150 sub 2	sup reale lorda	circa 350,00	1,00	350,00
tettoie metalliche mapp. 150 sub 2	sup reale lorda	1.340,00	1,00	1.340,00
pollai mapp. 150 sub 2	sup catastale	circa 46,00	1,00	46,00
area scoperta mapp. 150 sub 2	sup catastale	circa 8.100,00	1,00	8.100,00
fabbr. collabente mapp. 149 sub 7 e area urbana mapp. 149 sub 6	sup catastale	circa 930,00	1,00	930,00
strada podereale mapp. 151 - quota proprietà di 1/2	sup catastale	1.591,00	1,00	1.591,00
		<b>13.758,00</b>		<b>13.758,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima si svolge con metodo sintetico/comparativo, ovvero sulla base dei valori mediamente applicati su immobili simili per caratteristiche a quelli pignorati ubicati a Bondeno e località limitrofe allo stesso Comune, recentemente compravenduti o valutati, dopo aver condotto le necessarie indagini.

Vista la tipologia e consistenza, l'ubicazione e la destinazione d'uso-urbanistica delle singole unità e delle aree, nonché sentito il parere del S.U.E. del Comune di Bondeno, appare corretto costituire un unico lotto comprendente tutti i beni in oggetto.

Alla superficie commerciale dei fabbricati rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie degli immobili.

Oltre all'andamento del mercato edilizio, la valutazione considera l'ubicazione dei beni, grado di consistenza e vetustà, livello delle finiture e impianti, e generale stato di manutenzione/conservazione.

Come rilevabile dalle descrizioni, gli immobili sono ubicati nell'area periferica-agricola di Bondeno (attigui all'argine del Cavo Napoleonico), ovvero in zona parzialmente dotata di servizi e infrastrutture, con presenza di fabbricati rurali e di abitazione, terreni agricoli.

Le unità attualmente adibite a abitazione e attiguo deposito risultano di recentissima costruzione (a seguito del sisma del 2012) quindi si trovano in condizioni molto buone; si devono però considerare l'assenza delle opere esterne nella corte pertinenziale e i conseguenti costi.

Si sono verificate le quotazioni OMI pubblicate da Agenzia Entrate, secondo cui nell'area agricola e frazioni di Bondeno le ville e villini (cat. A/7) in stato conservativo normale riportano un valore compreso tra € 650,00/mq. e € 830,00/mq..

per i magazzini in stato conservativo normale si indicano il valore minimo di € 245,00/mq. e massimo di € 345,00/mq.;

Sul sito di *Borsino Immobiliare* per le ville e villini si indicano il valore minimo di € 507,00/mq, il valore medio di € 593,00/mq. e valore massimo di € 678,00/mq.;

In via comparativa, per i magazzini in stato conservativo normale si indicano il valore minimo di € 310,00/mq. e massimo di € 420,00/mq.;

Si deve inoltre considerare l'ampia consistenza dell'unità residenziale, nonché la sua sostanziale destinazione ad abitazione di pertinenza dei vicini fabbricati agricoli-attività di allevamento, per

cui appare corretto adottare un valore unitario abbastanza prudenziale.

Per quanto concerne i fabbricati già ad uso stalla, tettoia ed accessori, in primis si rammentano le rispettive generali cattive condizioni di conservazione (anche per i probabili effetti del sisma), lo stato di abbandono da tempo, l'assenza di impianti (o comunque inattivi) e la notevole presenza di coperture in lastre di eternit (verosimilmente), peraltro in ampie porzioni cadute e frammentate, e attualmente ricadenti nei pressi degli stabili e sull'area scoperta; la valutazione dovrà quindi tenere conto dei forti costi di bonifica-smaltimento di detto materiale.

Le quotazioni OMI pubblicate da Agenzia Entrate, a scopo comparativo, per i magazzini in stato conservativo normale indicano il valore minimo di €. 245,00/mq. e massimo di €. 345,00/mq..

Sul sito di *Borsino Immobiliare* per i magazzini si indicano il valore minimo di €. 142,00/mq, il valore medio di €. 209,00/mq. e valore massimo di €. 276,00/mq.;

per i capannoni tipici si indicano il valore minimo di €. 173,00/mq, il valore medio di €. 250,00/mq. e valore massimo di €. 327,00/mq..

Per le condizioni descritte, ai fabbricati in oggetto si dovranno quindi assegnare valori inferiori a quelli ricavati sopra, anche perchè riferibili a stabili in migliore stato conservativo.

In linea generale, dalle indagini svolte e in considerazione dell'andamento dello specifico mercato di settore nell'area di Bondeno, è emersa una scarsissima appetibilità commerciale di un simile complesso, ovvero con tali destinazione d'uso, ampia consistenza e complessive condizioni di manutenzione/conservazione.

Per quanto concerne le aree scoperte pertinenziali e la porzione di strada poderale (mappale 151), si sono inoltre verificate anche le quotazioni VAM (valori agricoli medi) del corrente anno, pubblicate dalla Commissione Provinciale di Ferrara.

## 8.2 Fonti di informazione:

Colleghi/periti di propria conoscenza e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio della zona di Bondeno e frazioni, pubblicità immobiliare, banca dati quotazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, rogiti di compravendita.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Complesso immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 395.786,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione con area esclusiva mapp. 150 sub 3	336,00	€ 750,00	€ 252.000,00
deposito mapp. 150 sub 4	85,00	€ 350,00	€ 29.750,00
stalla e recinti mapp. 150 sub 2	980,00	€ 45,00	€ 44.100,00
vasca per ceroso mapp. 150 sub 2	350,00	€ 10,00	€ 3.500,00
tettoie metalliche mapp. 150 sub 2	1.340,00	€ 30,00	€ 40.200,00
pollai mapp. 150 sub 2	46,00	€ 45,00	€ 2.070,00
area scoperta mapp. 150 sub 2	8.100,00	€ 2,50	€ 20.250,00
fabbr. collabente mapp. 149 sub 7 e area urbana mapp. 149 sub 6	930,00	€ 2,50	€ 2.325,00
strada poderale mapp. 151 - quota proprietà di 1/2	1.591,00	€ 2,00 x quota 1/2	€ 1.591,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 395.786,00
Valore corpo	€ 395.786,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 395.786,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 395.786,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Complesso immobiliare e aree	13.758,00	€ 395.786,00	€ 395.786,00

**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 disposiz. del G.E. (min.15%)	€ 59.367,90
Spese tecniche <u>presunte</u> di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 326.418,10</b>
---	---------------------

**che si arrotonda in € 326.000,00**

L'Esperto alla stima  
**Geom. Andrea Bertazzini**

**Allegati:**

- mappa catastale;
- n. 6 planimetrie;
- n. 74 fotografie;
- certificato di destinazione urbanistica;
- ulteriore documentazione in separato fascicolo.

