

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **17/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-10-2024

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

Custode Giudiziario: **Elena Benetti**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricati su corte rurale
Lotto 002 - Terreno agricolo - Appezzamento

Esperto alla stima: Geometra Michele Pedriali
Codice fiscale: PDRMHL69T31L219D
Partita IVA: 01314250380
Studio in: Via Bassa 286 - 44124 Ferrara
Telefono: 0532450221
Email: michele.pedriali@libero.it
Pec: michele.pedriali@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Provinciale per Finale n. ■ - Formignana - Tresigallo (FE) - 44035

Lotto: 001 - Fabbricati su corte rurale

Corpo: A - **Abitazione al P.T. e P.1°**

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

- ■ nato a ■ Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni;

* foglio ■ particella ■, subalterno ■, indirizzo Via Provinciale per Finale n. ■, piano T-1, comune Tresignana, categoria A/3, classe 4, consistenza 10,5 vani, rendita € 867,65 (**abitazione**)

*Bene comune non censibile, foglio ■, particella ■, subalterno ■, comune Tresignana (**corte comune**)

*foglio ■ particella ■, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 6347 (**Catasto Terreni - corte comune e sedime fabbricati**)

* foglio ■ particella ■ qualità INCOLTO, superficie catastale mq. 40 (**Catasto Terreni - corte**)

Corpo: B - **Garage al P.T.**

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

- ■ nato a ■, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni;

* foglio ■, particella ■ subalterno ■, indirizzo Via Provinciale per Finale, piano T, comune Tresignana, categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, rendita € 70,65

Corpo: C - **Magazzini per ricovero attrezzi agricoli**

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

- ■ nato a ■, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni;

* foglio ■ particella ■ subalterno ■, indirizzo Via Provinciale per Finale, piano T-1, comune Tresignana, categoria D/10, rendita € 1.740,00

Lotto: 002 - Terreno agricolo - Appezzamento

Corpo: A - **Terreno agricolo - Appezzamento**

Categoria:

- ■ nato a ■, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni;

* foglio ■■■ partecella ■■■, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale ha 00.11.70, reddito dominicale: € 4,53, reddito agrario: € 1,81,

* foglio ■■■ partecella ■■■ qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale ha 00.22.40, reddito dominicale: € 20.66, reddito agrario: € 12.15,

* foglio ■■■ partecella ■■■ qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale ha 00.11.20, reddito dominicale: € 7.32, reddito agrario: € 5.78,

* foglio ■■■ partecella ■■■, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale ha 04.84.03, reddito dominicale: € 474.96, reddito agrario: € 262.48,

2. Stato di possesso

Bene: Via Provinciale per Finale n. ■■■ - Formignana - Tresigallo (FE) - 44035

Lotto: 001 - Fabbricati su corte rurale

Corpo: A - Abitazione al P.T. e P.1°

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Garage al P.T.

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C - Magazzini per ricovero attrezzi agricoli

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Terreno agricolo - Appezzamento

Corpo: A - Terreno agricolo - Appezzamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Provinciale per Finale n. ■■■ - Formignana - Tresigallo (FE) - 44035

Lotto: 001 - Fabbricati su corte rurale

Corpo: A - Abitazione al P.T. e P.1°

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Garage al P.T.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - Magazzini per ricovero attrezzi agricoli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Terreno agricolo - Appezzamento

Corpo: A - Terreno agricolo - Appezzamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Provinciale per Finale n. ■■■ - Formignana - Tresigallo (FE) - 44035

Lotto: 001 - Fabbricati su corte rurale

Corpo: A - Abitazione al P.T. e P.1°

Creditori Iscritti: ██████████

Corpo: B - Garage al P.T.

Creditori Iscritti: ██████████

Corpo: C - Magazzini per ricovero attrezzi agricoli

Creditori Iscritti: ██████████

Lotto: 002 - Terreno agricolo - Appezzamento

Corpo: A - Terreno agricolo - Appezzamento

Creditori Iscritti: ██████████

5. Comproprietari

Beni: Via Provinciale per Finale n. ██████ Formignana - Tresigallo (FE) - 44035

Lotto: 001 - Fabbricati su corte rurale

Corpo: A - Abitazione al P.T. e P.1°

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Garage al P.T.

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - Magazzini per ricovero attrezzi agricoli

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Terreno agricolo - Appezzamento

Corpo: A - Terreno agricolo - Appezzamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

///

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Provinciale per Finale n. ██████ Formignana - Tresigallo (FE) - 44035

Lotto: 001 - Fabbricati su corte rurale

Corpo: A - Abitazione al P.T. e P.1°

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Garage al P.T.

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - Magazzini per ricovero attrezzi agricoli

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Terreno agricolo - Appezzamento

Corpo: A - Terreno agricolo - Appezzamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Provinciale per Finale n. [REDACTED] - Formignana - Tresigallo (FE) - 44035

Lotto: 001 - Fabbricati su corte rurale

Valore complessivo intero (arrotondato): € 135.000,00

Lotto: 002 - Terreno agricolo - Appezzamento

Valore complessivo intero (arrotondato): € 112.000,00

Beni in **Tresigallo (FE)**
Località/Frazione **Formignana**
Via Provinciale per Finale n. [REDACTED]

Lotto: 001 - Fabbricati su corte rurale

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

Si precisa che nell'atto di divisione ereditaria a rogito notaio [REDACTED] del 15/05/2023 di rep.n.10369, veniva espressamente indicato che l'atto era sottoposto alla condizione sospensiva dell'assenso a restrizione ipotecaria, con liberazione dall'ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 15/12/2022 di R.P.n.3778, dei beni assegnati al Sig. [REDACTED], ma detta restrizione non è mai avvenuta, ma è stato stipulato l'atto di cancellazione di condizione sospensiva a rogito notaio [REDACTED] del 05/01/2024 di rep.n.10732 ai sensi dell'art.2825 del C.C., indicando che l'ipoteca suddetta si concentrava sugli immobili di [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione al P.T. e P.1°.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Formignana, Via Provinciale per Finale n. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni;

* foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] indirizzo Via Provinciale per Finale n. [REDACTED] piano T-1, comune Tresignana, categoria A/3, classe 4, consistenza 10,5 vani, rendita € 867,65 (**abitazione**)

Derivante da:

- VARIAZIONE del 08/02/2024 Pratica n. FE0009516 in atti dal 08/02/2024 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 9516.1/2024);

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 30/07/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 16 proveniente dal comune di Formignana D713; trasferito al comune di Tresignana sezione Formignana M409A. (n. 20/2019);

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2015 Pratica n.FE0129775 in atti dal 02/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 76706.1/2015);

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/04/2014 Pratica n.FE0035976 in atti dal 11/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12656.1/2014);

- VARIAZIONE del 26/06/2013 Pratica n. FE0080218 in atti dal 26/06/2013 FRAZIONAMENTO,

FUSIONE, CAMBIO USO (n.22141.1/2013);

Millesimi di proprietà di parti comuni: proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Confini: l'abitazione confina con il subalterno ■ per un lato e con la corte comune subalterno ■ sui restanti tre lati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene comune non censibile

* foglio ■, particella ■, subalterno ■, comune Tresignana (**corte comune**)

Derivante da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 30/07/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 16 proveniente dal comune di Formignana D713; trasferito al comune di Tresignana sezione Formignana M409A. (n. 18/2019);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2019 Pratica n.FE0021060 in atti dal 20/03/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 8456.1/2019);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2015 Pratica n.FE0129778 in atti dal 02/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 76709.1/2015);
- COSTITUZIONE del 26/06/2013 Pratica n. FE0080224 in atti dal 26/06/2013 COSTITUZIONE (n. 1550.1/2013).

Confini: via Provinciale per Finale, mappali ■ condotto Candelosa.

Note: Trattasi di corte comune a tutti i fabbricati del mappale ■

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui

* foglio ■ particella ■, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 6347 (**Catasto Terreni - corte comune e sedime fabbricati**)

Derivante da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 30/07/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 16 proveniente dal comune di Formignana D713; trasferito al comune di Tresignana sezione Formignana M409A. (n. 16/2019);
- Variazione del 12/06/2013 Pratica n. FE0075389 in atti dal 12/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 959.1/2013);
- Tipo Mappale del 16/04/2013 Pratica n. FE0053434 in atti dal 16/04/2013 presentato il 16/04/2013 (n. 53434.2/2013);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/05/1979 in atti dal 03/11/1982 (n.26482); - Impianto meccanografico del 17/09/1975.

Confini: via Provinciale per Finale, mappali ■, condotto Candelosa.

Note: Trattasi dell'ampia corte rurale comune a tutti i fabbricati che vi insistono, deriva dalla

soppressione del mappale [REDACTED] il quale derivava dalla soppressione del mappale [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- [REDACTED] nato a [REDACTED], Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni;

* foglio [REDACTED], particella [REDACTED] qualità INCOLTO, superficie catastale mq. 40 (**corte**)

Derivante da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 30/07/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 16 proveniente dal comune di Formignana D713; trasferito al comune di Tresignana sezione Formignana M409A. (n. 15/2019);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/01/2010 Pratica n. FE0018015 in atti dal 22/01/2010 (n. 761.1/2010);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/05/1979 in atti dal 03/11/1982 (n.26482);
- Impianto meccanografico del 17/09/1975.

Confini: mappale [REDACTED] sub [REDACTED] mappali [REDACTED]

Note: trattasi di "striscia" di terreno posta a nord della corte comune, cui di fatto è annessa.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- al piano terra, riducendo la superficie del vano "centrale termica" è stato ricavato un ulteriore bagno, inoltre sono state realizzate pareti divisorie perimetrali alla scala "a giorno" presente per realizzare un vero e proprio locale "vano scale".
-

Regolarizzabili mediante: Pratica di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati

Onorario e spese per pratica di variazione catastale DOCFA, compresi Contributi Cassa Previdenziale, IVA, diritti catastali: € 900,00
Oneri Totali: € **900,00**

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

Identificativo corpo: B - Garage al P.T..

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Formignana, Via Provinciale per Finale n.85

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] nato a [REDACTED], Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni;

*foglio [REDACTED], particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], indirizzo Via Provinciale per Finale, piano T, comune Tresignana, categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, rendita € 70,65

Derivante da:

- VARIAZIONE del 08/02/2024 Pratica n. FE0009517 in atti dal 08/02/2024 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 9517.1/2024);
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 30/07/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 16 proveniente dal comune di Formignana D713; trasferito al comune di Tresignana sezione Formignana M409A. (n. 20/2019);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2015 Pratica n.FE0129776 in atti dal 02/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 76707.1/2015);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/04/2014 Pratica n.FE0035976 in atti dal 11/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12656.1/2014);
- VARIAZIONE del 26/06/2013 Pratica n. FE0080218 in atti dal 26/06/2013 FRAZIONAMENTO, FUSIONE, CAMBIO USO (n.22141.1/2013);

Millesimi di proprietà di parti comuni: proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Confini: il garage confina con il subalterno [REDACTED], con il sub. [REDACTED] e con la corte comune subalterno [REDACTED] sui restanti 2 lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- nel vano garage è stata tamponata una porta pedonale esterna.
-

Regolarizzabili mediante: Pratica di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati

Oneri e spese già conteggiati nella pratica di aggiornamento catastale descritta al Corpo A del Lotto 1 : € 0,00

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

Identificativo corpo: C - Magazzini per ricovero attrezzi agricoli.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Formignana, Via Provinciale per Finale n. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

- [REDACTED] nato a [REDACTED], Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni;

* foglio [REDACTED], particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], indirizzo Via Provinciale per Finale, piano T-1, comune Tresignana, categoria D/10, rendita € 1.740,00

Derivante da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 30/07/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 16 proveniente dal comune di Formignana D713; trasferito al comune di Tresignana sezione Formignana M409A. (n. 20/2019);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2019 Pratica n.FE0021059 in atti dal 20/03/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 8455.1/2019);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2015 Pratica n.FE0129777 in atti dal 02/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 76708.1/2015);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2014 Pratica n.FE0029785 in atti dal 10/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6828.1/2014);
- COSTITUZIONE del 26/06/2013 Pratica n. FE0080224 in atti dal 26/06/2013 COSTITUZIONE (n. 1550.1/2013).

Millesimi di proprietà di parti comuni: proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Confini:

- il magazzino facente parte dell'antica casa colonica confina con il subalterno [REDACTED] con la corte comune subalterno [REDACTED] restanti 3 lati;
- il piccolo fabbricato ex-pollaio confina con la corte comune subalterno [REDACTED] su tutti e 4 i lati;
- l'ex fienile confina con la corte comune subalterno [REDACTED] su tutti e 4 i lati.
-

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona agricola posta ai margini dell'abitato di Formignana

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus extra-urbano 300 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione al P.T. e P.1°

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Tresigallo (FE), Via Provinciale per Finale n. [REDACTED]

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Garage al P.T.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Tresigallo (FE), Via Provinciale per Finale n. [REDACTED]

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - Magazzini per ricovero attrezzi agricoli

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Tresigallo (FE), Via Provinciale per Finale n. [REDACTED]

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 50.000,00;

Importo capitale: € 42.000,00 ;

A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 28/03/2022 ai nn. 658/2022; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 15/12/2022 ai nn. 24534/3778 ;

Note: si precisa che l'ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 15-12-2022 gravava le quote di proprietà dell'esecutato e di altri due soggetti, ma a seguito di divisione a rogito [REDACTED] del 15-05-2023 di rep.n.10369 trascritto a Ferrara il 18/05/2023 al Part.n.6971, l'ipoteca si è concentrata sugli immobili assegnati in piena proprietà

all'esecutato Sig. [REDACTED] corrispondenti a quelli pignorati nella procedura in oggetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B - C

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili ;
A rogito di Ufficiale Giudiziario c/o UNEP TRIB. in data 02/02/2024 ai nn. 162/2024
iscritto/trascritto a Ferrara in data 13/02/2024 ai nn. 2687/2084;

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B - C

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

///.

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: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ///. Non reperite

Millesimi di proprietà: non risultano calcolati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B - C

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1/1;
dal 23/01/1974 al 08/06/2018

In forza di accettazione di eredità con beneficio d'inventario - a rogito di notaio [REDACTED] di Portomaggiore, in data 23/01/1974, ai nn. 29578; trascritto a Ferrara, in data 28/01/1974, ai nn. /1770.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] nato a [REDACTED], proprietà per 1/4;
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1/4;
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1/4;
 - [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà per 1/4;
dal 08/06/2018 al 21/01/2021.

In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduto in data 08-06-2018, in data , ai nn. ; registrato a Ferrara, in data 27/03/2019, ai nn. 75831/VOL.88888; trascritto a Ferrara, in data 21/05/2019, ai nn. /6037.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] nato a [REDACTED], Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni;
 In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 21/01/2021, ai nn. 8912; trascritto a Ferrara, in data 01/02/2021, ai nn. /1054.

Note: in forza di tale atto, la [REDACTED], nata a [REDACTED], ha venduto la quota di 1/4 di tutti gli immobili ricevuti in successione del [REDACTED], al Sig. [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] nato a [REDACTED], Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni;
dal 15/05/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i)
 In forza di atto di divisione - a rogito di notaio [REDACTED], in data 15/05/2023, ai nn. 10369/7735; trascritto a Ferrara, in data 18/05/2023, ai nn. 9122/6971.

Note: si precisa che tale atto di divisione ereditaria era sottoposto a condizione sospensiva, poi cancellata a rogito notaio [REDACTED] del 05-01-2024 di Rep.n.10732 annotato a Ferrara in data 09-01-2024 al n.29

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B - C

7. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Formignana, Via Provinciale per Finale n.■■■**

Numero pratica: costruzione rurale realizzata ante 1940, accertata nella sua consistenza dal tecnico catastale in data 01/08/1968, poi definitivamente accatastata in data 26/06/2013

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione al P.T. e P.1°

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Formignana, Via Provinciale per Finale n.■■■

Numero pratica: costruzione rurale realizzata ante 1940, accertata nella sua consistenza dal tecnico catastale in data 01/08/1968, poi definitivamente accatastata in data 26/06/2013

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage al P.T.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Formignana, Via Provinciale per Finale n.■■■

Numero pratica: costruzione rurale realizzata ante 1940, in parte accertata sommariamente dal tecnico catastale in data 01/08/1968, la restante parte viene legittimata solamente dall'accatastamento depositato in data

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Magazzini per ricovero attrezzi agricoli

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- confrontando l'attuale stato dei luoghi con lo schema riportato nell'accertamento catastale del 01/08/1968, si rileva una sostanziale difformità delle ripartizioni interne, all'epoca erano presenti n.4 abitazioni ed una porzione di fabbricato definito come porzione rurale, che evidentemente sono state ridistribuite costituendo un'unica abitazione ed un garage al piano terra, mentre la porzione soprastante il garage è stata accorpata alla porzione rurale che come tale è rimasta. Ovviamente per riordinare il tutto, si sono realizzate importanti opere di ristrutturazione edilizia, che comprendono modifiche della forometria dei prospetti, spostamento di scale interne, modifiche di divisori interni, realizzazione di più bagni, costruzione di scala esterna con balcone, con conseguenti opere di dotazione impiantistica e di finitura.

Regolarizzabili mediante: SCIA a Sanatoria per opere di ristrutturazione realizzate senza idoneo "titolo edilizio".

Onorari per pratiche di sanatoria, sanzioni pecuniarie, contributo di costruzione, diritti di segreteria, contributi Cassa Previdenziale professionisti, IVA: € 22.500,00

Oneri Totali: **€ 22.500,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia;

note: gli edifici posti sulla corte rurale sono di antica costruzione, difatti la sagoma planimetrica è presente nelle mappe catastali anteguerra.

Presso l'archivio comunale del comune di Formignana non si sono reperite licenze edilizie o similari relative ai fabbricati, quindi a riscontro della conformità edilizia si dispone solamente della documentazione catastale, precisamente si sono reperiti accertamenti di classamento, eseguiti in data 01/08/1968, redatti a seguito di sopralluogo in sito del tecnico catastale. In questi documenti reperiti presso l'archivio catastale cartaceo, è presente uno schizzo della consistenza degli immobili allora accertati, per cui si ritiene che tale rappresentazione grafica, seppur molto schematica, si possa considerare come "stato legittimo", così come disciplinato dall'art. 9 bis, comma 1 bis, del DPR 380 del 2001.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione al P.T. e P.1°

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- confrontando l'attuale stato dei luoghi con lo schema riportato nell'accertamento catastale del 01/08/1968, si rileva una sostanziale difformità delle ripartizioni interne, all'epoca erano presenti n.4 abitazioni ed una porzione di fabbricato definito come porzione rurale, che evidentemente sono state ridistribuite costituendo un'unica abitazione ed un garage al piano terra, mentre la porzione soprastante il garage è stata accorpata alla porzione rurale che come tale è rimasta. Ovviamente per riordinare il tutto, si sono realizzate importanti opere di ristrutturazione edilizia, che comprendono modifiche della forometria dei prospetti, spostamento di scale interne, modifiche di divisorii interni, realizzazione di più bagni, costruzione di scala esterna con balcone, con conseguenti opere di dotazione impiantistica e di finitura.

Regolarizzabili mediante: SCIA a Sanatoria già considerata nel Corpo A del Lotto 1

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia; note: vedasi quanto già espresso nel Corpo A del Lotto 1.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage al P.T.

Fabbricati per attività agricole [D10]

In relazione all'ex-fienile **si dichiara** la conformità edilizia;

note: vedasi quanto già espresso nel Corpo A del Lotto 1 in relazione ai magazzini posti nel corpo dell'ex casa colonica, viceversa per l'ex-fienile non vi sono documenti antecedenti l'accatastamento del fabbricato rurale avvenuto in data 26-06-2013, quindi il medesimo è da considerarsi quale stato legittimo del fabbricato.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Magazzini per ricovero attrezzi agricoli

7.2 Conformità urbanistica:

///

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Abitazione al P.T. e P.1°**

Casa colonica di antica costruzione posta nella prima periferia della località di Formignana, in zona a vocazione agricola.

L'edificio originariamente edificato con tipica connotazione rurale del territorio, a pianta rettangolare allungata, attualmente mostra modifiche avvenute nei decenni che ne hanno mutato le caratteristiche costruttive originarie, difatti nella porzione sud si nota una copertura realizzata a falda unica con solaio in laterocemento, oltre ad una scala esterna con balcone ballatoio che permette un secondo ingresso all'abitazione direttamente al piano primo, ulteriore balcone sul lato sud, forometrie dei prospetti evidentemente modificate rispetto alla tessitura originale.

L'abitazione è sviluppata al piano terra con vani di servizio aventi altezza di m.2,50 ed al piano primo con i vani abitabili e gli accessori diretti, precisamente si rileva un ampio ingresso accessibile dalla scala esterna, quindi un vano cucina ed un vano pranzo soggiorno comunicanti tra loro, un bagno, un ripostiglio e due camere da letto doppie, completano il piano un ulteriore balcone accessibile dalla cucina ed un vano scale interno che permette l'accesso ai vani di servizio posti al piano terra.

Il tutto rappresentato graficamente nella planimetria dimostrativa allegata alla perizia.

Superficie complessiva come da paragrafo "consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **274,10**

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: stato di conservazione **mediocre**, vari manufatti necessitano di manutenzione straordinaria per essere ripristinati in quanto versano in condizioni pessime.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: laterocemento condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: non rilevate
Scale	tipologia: a rampa unica ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: scarse
Solai	tipologia: solaio in latero-cemento condizioni: normali
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
-----------------	---

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevata condizioni: non rilevato
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: assente rivestimento: intonaco civile condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: sono presenti anche pavimenti in Palladiana
Rivestimento	ubicazione: bagno e parte della cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e parte della cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non verificate conformità: non reperita
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: non rilevato conformità: non reperita
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni condizioni: non rilevato conformità: non reperita

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della consistenza si è tenuto conto delle superfici rilevate in sito; precisamente vengono computate le superfici al lordo dei muri perimetrali ed interni sino alla mezzera dei muri di confine. La determinazione della superficie "commerciale" e l'attribuzione del prezzo unitario vengono esplicitati ai soli fini estimativi; l'immobile viene trasferito "A CORPO" e non "a misura", nello stato di fatto in cui si trova. La superficie della corte comune non viene considerata analiticamente, si terrà conto della comproprietà nell'assegnazione dei valori di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Sub.1 p.T. e P.1	sup reale lorda	259,20	1,00	259,20
Balconi	sup reale lorda	14,90	0,25	3,73
		274,10		262,93

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Tresignana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 440

Valore di mercato max (€/mq): 590

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - Garage al P.T.**

Garage adatto al ricovero di due auto, costituito da unico vano posto nel corpo dell'antica casa colonica, con accesso carrabile mediante ampio portone ad apertura sezionale e dotato di porta pedonale. L'ampio vano ha una superficie netta pari a mq. 37,7 ed è rifinito con intonaco civile alle pareti, pavimentazione in piastrelle di grès, solaio in legno a vista; è presente l'impianto elettrico e l'impianto idraulico a servizio di un lavatoio.

Superficie complessiva come da paragrafo "consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **43,10**

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: stato di conservazione **sufficiente**, seppur vi siano evidenti sfarinature di intonaco dovute all'umidità di risalita presente nelle murature.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della consistenza si è tenuto conto delle superfici rilevate in sito; precisamente vengono computate le superfici al lordo dei muri perimetrali ed interni sino alla mezzera dei muri di confine. La determinazione della superficie "commerciale" e l'attribuzione del prezzo unitario vengono esplicitati ai soli fini estimativi; l'immobile viene trasferito "A CORPO" e non "a misura", nello stato di fatto in cui si trova. La superficie della corte comune non viene considerata analiticamente, si terrà conto della comproprietà nell'assegnazione dei valori di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage P.T.	sup reale lorda	43,10	0,60	25,86
		43,10		25,86

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto C - Magazzini per ricovero attrezzi agricoli**

Magazzini per il ricovero di attrezzi agricoli, catastalmente riuniti in unica unità immobiliare, sostanzialmente composti da 3 corpi di fabbrica tutti insistenti sulla corte rurale comune anche alle unità di cui ai precedenti Corpo A e Corpo B.

Il primo magazzino, in realtà è costituito dalla porzione nord della casa colonica un tempo utilizzata come granaio e deposito dei prodotti agricoli, rimasta nelle sue forme originarie, quindi con strutture verticali in muratura laterizia, solai in legno, copertura a due falde con solaio in legno e manto in coppi, scala interna in muratura, praticamente priva di impiantistica, impianto elettrico a parte, con elementi di finitura inesistenti e/o vetusti.

Il secondo magazzino è un piccolo corpo di fabbrica isolato con caratteristiche costruttive e distributive tipiche del pollaio delle corti rurali di un tempo.

Il terzo magazzino identifica il grande fienile tipico delle zone rurali Ferraresi, quindi composto al piano terra da ex stalla e vani laterali per ricovero mezzi agricoli, cui furono aggiunti due ulteriori volumi in aderenza, mentre il piano primo veniva utilizzato come fienile vero e proprio, quindi privo di scala di accesso. La struttura è quella tipica di questi fabbricati, ossia strutture verticali composte da pilastri in muratura, solaio di copertura in legno a più falde con manto in coppi, muri di tamponamento perimetrali inframmezzati da ampie arcate, il tutto praticamente privo di impiantistica e di opere di finitura, escluso il posticcio impianto elettrico limitato ad alcune zone.

La distribuzione dei vani è ben visibile nelle allegate planimetrie dimostrative, mentre la Superficie complessiva è calcolata nel paragrafo "consistenza".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Stato di manutenzione generale: **pessimo**

Condizioni generali dell'immobile: stato di conservazione **pessimo**, anche in ragione della vetustà quasi centenaria degli immobili.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della consistenza si è tenuto conto delle superfici rilevate in sito; precisamente vengono computate le superfici al lordo dei muri perimetrali ed interni sino alla mezzera dei muri di confine. La determinazione della superficie "commerciale" e l'attribuzione del prezzo unitario vengono esplicitati ai soli fini estimativi; l'immobile viene trasferito "A CORPO" e non "a misura", nello stato di fatto in cui si trova. La superficie della corte comune non viene considerata analiticamente, si terrà conto della comproprietà nell'assegnazione dei valori di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzini posti nell'ex casa colonica P.T e P.1	sup reale lorda	219,20	0,33	72,34
ex pollaio	sup reale lorda	24,00	0,20	4,80
ex fienile P.T. e P.1	sup reale lorda	668,00	0,15	100,20
		911,20		177,34

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

Per stimare i beni in oggetto si è adottato il metodo "Sintetico - Comparativo", che prende in considerazione i valori medi di mercato dedotti da stime di immobili aventi simili caratteristiche, consistenza ed ubicazione, previa applicazione di congrui indici correttivi. Per la formazione del valore di mercato si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti, cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'incidenza di comproprietà indivise sugli enti comuni, nonché di quant'altro riportato in perizia. Ulteriore elemento considerato è l'andamento del mercato immobiliare all'attualità. Si precisa che il prezzo base di seguito indicato è riferito all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione, diritto e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se vi sono e come hanno ragione legale di esistere.

I valori unitari assunti tengono già conto dell'eventuale necessità di verificare la corrispondenza degli impianti tecnologici esistenti alle normative vigenti, specificamente del D.M.37/2008 e precedenti, nonché di eventuali costi da sostenere per la messa a norma, che saranno a totale carico dell'acquirente, così come resterà a carico dell'acquirente l'eventuale redazione della certificazione energetica. Altresì saranno a carico dell'acquirente eventuali oneri derivanti dalle verifiche previste dalla vigente normativa "antisismica", con ogni conseguente opera di ripristino e/o rinforzo strutturale e di finitura. La stima viene effettuata "a corpo" e non "a misura", le superfici calcolate sono da ritenersi indicative della consistenza dell'immobile. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e/o mancanza di qualità, nel caso si dovessero verificare, non potranno dar luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, avendo tenuto prudentemente conto di questa evenienza nell'assegnazione del valore di stima dei beni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Uffici del registro di Ferrara;
 Ufficio tecnico di Unione Terre e Fiumi;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
 Altre fonti di informazione: Operatori del settore estranei alla procedura, conoscenza personale derivante dall'attività professionale.

8.3 Valutazione corpi:**A - Abitazione al P.T. e P.1°. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.358,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione Sub.1 p.T. e P.1	259,20	€ 400,00	€ 103.680,00
Balconi	3,73	€ 450,00	€ 1.678,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.358,50
Valore corpo			€ 105.358,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.358,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.358,50

B - Garage al P.T.. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.344,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage P.T.	25,86	€ 400,00	€ 10.344,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.344,00
Valore corpo			€ 10.344,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.344,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.344,00

C - Magazzini per ricovero attrezzi agricoli. Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.936,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzini posti nell'ex casa colonica P.T e P.1	72,34	€ 400,00	€ 28.936,00
ex pollaio	4,80	€ 400,00	€ 1.920,00
ex fienile P.T. e P.1	100,20	€ 400,00	€ 40.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.936,00
Valore corpo			€ 70.936,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.936,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.936,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione al P.T. e P.1°	Abitazione di tipo economico [A3]	262,93	€ 105.358,50	€ 105.358,50
B - Garage al P.T.	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	25,86	€ 10.344,00	€ 10.344,00
C - Magazzini per ricovero attrezzi agricoli	Fabbricati per attivita` agricole [D10]	177,34	€ 70.936,00	€ 70.936,00

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 27.995,78
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 23.400,00
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 (arrotondato):	€ 135.000,00
---	---------------------

Lotto: 002 - Terreno agricolo - Appezzamento

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

- Si precisa che nell'atto di divisione ereditaria a rogito notaio [REDACTED] del 15/05/2023 di rep.n.10369, veniva espressamente indicato che l'atto era sottoposto alla condizione sospensiva dell'assenso a restrizione ipotecaria, con liberazione dall'ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 15/12/2022 di R.P.n.3778, dei beni assegnati al Sig. [REDACTED], ma detta restrizione non è mai avvenuta, ma è stato stipulato l'atto di cancellazione di condizione sospensiva a rogito notaio [REDACTED] del 05/01/2024 di rep.n.10732 ai sensi dell'art.2825 del C.C., indicando che l'ipoteca suddetta si concentrava sugli immobili di [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreno agricolo - Appezzamento.

sito in frazione: Formignana

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- [REDACTED] nato a [REDACTED], Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni;

* foglio [REDACTED] particella [REDACTED] qualità PRATO, classe 2, superficie catastale ha 00.11.70, reddito dominicale: € 4,53, reddito agrario: € 1,81

Derivante da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 30/07/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 16 proveniente dal comune di Formignana D713; trasferito al comune di Tresignana sezione Formignana M409A. (n. 15/2019);

- TABELLA DI VARIAZIONE del 30/11/2012 Pratica n. FE0195968 in atti dal 30/11/2012 (n. 1942.1/2012);

- Impianto meccanografico del 17/09/1975.

Confini: mappali [REDACTED] del foglio [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- [REDACTED] nato a [REDACTED], Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni;

* foglio [REDACTED], particella [REDACTED] qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale ha 00.22.40, reddi-

to dominicale: € 20.66, reddito agrario: € 12.15

Derivante da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 30/07/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 16 proveniente dal comune di Formignana D713; trasferito al comune di Tresignana sezione Formignana M409A. (n. 15/2019);
- Variazione del 26/05/1981 in atti dal 03/11/1982 (n. 30882);
- Variazione del 03/03/1976 in atti dal 25/01/1979 (n. 15279);
- Impianto meccanografico del 17/09/1975.

Confini: mappali [REDACTED] del foglio [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni;

* foglio [REDACTED], particella [REDACTED] qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale ha 00.11.20, reddito dominicale: € 7.32, reddito agrario: € 5.78

Derivante da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 30/07/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 16 proveniente dal comune di Formignana D713; trasferito al comune di Tresignana sezione Formignana M409A. (n. 15/2019);
- Variazione del 03/03/1976 in atti dal 25/01/1979 (n. 15279);
- Impianto meccanografico del 17/09/1975.

Confini: mappali [REDACTED] del foglio [REDACTED]

Note: deriva dal frazionamento del mappale [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni;

* foglio [REDACTED] particella [REDACTED], qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale ha 04.84.03, reddito dominicale: € 474.96, reddito agrario: € 262.48

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 11/05/2023 Pratica n. FE0037376 in atti dal 11/05/2023 presentato il 11/05/2023 (n. 37376.1/2023);
- FRAZIONAMENTO del 10/05/2023 Pratica n. FE0036364 in atti dal 10/05/2023 presentato il 08/05/2023 (n. 36364.2/2023);
- FRAZIONAMENTO del 10/05/2023 Pratica n. FE0036364 in atti dal 10/05/2023 presentato il 08/05/2023 (n. 36364.1/2023);
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 30/07/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 16 proveniente dal comune di Formignana D713; trasferito al comune di Tresignana sezione Formignana M409A. (n. 15/2019).

Confini: mappali [REDACTED] del foglio [REDACTED] e con condotto Candelosa.

Note: deriva dal frazionamento del mappale 229, che a sua volta derivava dal frazionamento del mappale 3.

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona ad alta vocazione agricola posta a circa 2 Km. dall'abitato di Formignana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Servizi presenti nella zona: ///

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: ///

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 50.000,00;

Importo capitale: € 42.000,00 ;

A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 28/03/2022 ai nn. 658/2022;
Isritto/trascritto a Ferrara in data 15/12/2022 ai nn. 24534/3778 ;

Note: si precisa che l'ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 15-12-2022 gravava le quote di proprietà dell'esecutato e di altri due soggetti, ma a seguito di divisione a rogito Iolanda Carnevale del 15-05-2023 di rep.n.10369 trascritto a Ferrara il 18/05/2023 al Part.n.6971, l'ipoteca si è concentrata sugli immobili assegnati in piena proprietà all'esecutato Sig. ██████████ corrispondenti a quelli pignorati nella procedura in oggetto.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili ;
A rogito di Ufficiale Giudiziario c/o UNEP TRIB. in data 02/02/2024 ai nn. 162/2024
isritto/trascritto a Ferrara in data 13/02/2024 ai nn. 2687/2084;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

///

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- ██████████, nato a ██████████ proprietà per 1/1;
dal 23/01/1974 al 08/06/2018

In forza di accettazione di eredità con beneficio d'inventario - a rogito di notaio ██████████ di

Portomaggiore, in data 23/01/1974, ai nn. 29578;
trascritto a Ferrara, in data 28/01/1974, ai nn. /1770.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] nato a [REDACTED], proprietà per 1/4;
- [REDACTED] nato a [REDACTED], proprietà per 1/4;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1/4;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà per 1/4;

dal 08/06/2018 al 21/01/2021.

In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED], in data [REDACTED], ai nn. ; registrato a Ferrara, in data 27/03/2019, ai nn. 75831/VOL.88888; trascritto a Ferrara, in data 21/05/2019, ai nn. /6037.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] nato a [REDACTED], Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni;

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 21/01/2021, ai nn. 8912;

trascritto a Ferrara, in data 01/02/2021, ai nn. /1054.

Note: in forza di tale atto, la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED], ha venduto la quota di 1/4 di tutti gli immobili ricevuti in successione del Sig. [REDACTED], al Sig. [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni;

dal 15/05/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di atto di divisione - a rogito di notaio [REDACTED], in data 15/05/2023, ai nn. 10369/7735;

trascritto a Ferrara, in data 18/05/2023, ai nn. 9122/6971.

Note: si precisa che tale atto di divisione ereditaria era sottoposto a condizione sospensiva, poi cancellata a rogito notaio [REDACTED] del 05-01-2024 di Rep.n.10732 annotato a Ferrara in data 09-01-2024 al n.29

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia: ///****7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	P.U.G.
In forza della delibera:	Consiglio dell'Unione n. 9 del 30/03/2023 ed efficace dal 24/05/2023 (pubblicazione avviso di approvazione su B.U.R.E.R.) e successive modifiche e integrazioni

Zona omogenea:	di seguito si riporta il contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato ai sensi dell'art. 30 D.P.R. n. 380/2001.
----------------	---

PUG - Aggiornamento**Sez. A, Fg. ■■■ Mapp. ■■■■■**

- 100% Media potenzialità archeologica
- 100% Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% U.P. delle Masserie
- 100% Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso
- 100% Territorio rurale
- 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2

Sez. A, Fg. ■■■ Mapp. ■■■

- 100% Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli
- 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 100% Territorio rurale
- 100% Media potenzialità archeologica
- 25% Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas
- 100% Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso
- 100% U.P. delle Masserie
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 16% Zona di rispetto elettrodotti
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2

Zonizzazione Acustica Var. 2018**Sez. A, Fg. ■■■ Mapp. ■■■■■**

- 100% Classe III

DM 1444/1968:

Sez. A, Fg. ■ Mapp. ■

- Zona E

Descrizione: di cui al punto A - Terreno agricolo - Appezzamento

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appezzamento di terreno agricolo, privo di fabbricati, della superficie catastale complessiva di ettari 5.29 circa, di forma irregolare e interamente coltivato a seminativo.

L'appezzamento presenta una orografia sostanzialmente pianeggiante, i confini sono materializzati sul posto solo parzialmente, come evidenziato nell'allegata "planimetria con identificazione mappali", confinando a ovest con il canale Candelosa, l'approvvigionamento delle acque per l'irrigazione è assicurato ed agevole.

L'accesso all'appezzamento avviene tramite strada interpodereale raggiungibile dalla pubblica Via Maianti, ed in forza di una servitù di passaggio costituita con atto notaio [REDACTED] del 15/05/2023 di Rep.n. [REDACTED], già citato nel paragrafo "formalità", che recita: "Le parti danno atto che per destinazione del padre di famiglia di cui all'art.1062 c.c. si viene a costituire per legge una servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo per una larghezza di metri lineari 5 (cinque) sul confine del lato nord-est a carico dei mappali [REDACTED] del foglio [REDACTED] e dei mappali [REDACTED], del foglio [REDACTED] nonché a carico del mappale [REDACTED] del foglio [REDACTED] e a favore dei mappali [REDACTED] del foglio [REDACTED]"

Stato di manutenzione generale: **normale**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie catastale complessiva di circa mq **5,29**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si sono considerate le superfici catastali elencate nelle visure catastali, riscontrate anche sulla mappa catastale. Non sono da considerarsi superfici reali, in quanto non è stato eseguito rilievo topografico di controllo e verifica.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo - Appezzamento	sup catastale	5,29	1,00	5,29
		5,29		5,29

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per stimare i beni in oggetto si è adottato il metodo "Sintetico - Comparativo", che prende in considerazione i valori medi di mercato dedotti da stime di immobili aventi simili caratteristiche, consistenza ed ubicazione, previa applicazione di congrui indici correttivi.

Per la formazione del valore di mercato si è tenuto conto delle superfici catastali, viceversa non si è tenuto conto delle superfici eventualmente rilevabili sul posto mediante rilievo topografico. Ulteriore elemento considerato è l'andamento del mercato immobiliare all'attualità.

Si precisa che il prezzo base di seguito indicato è riferito all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione, diritto e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se vi sono e come hanno ragione legale di esistere.

La stima viene effettuata "a corpo" e non "a misura", le superfici calcolate sono da ritenersi indicative della consistenza dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Uffici del registro di Ferrara;
 Ufficio tecnico di Unione Terre e Fiumi;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;
 Altre fonti di informazione: Operatori del settore estranei alla procedura, conoscenza personale derivante dall'attività professionale.

8.3 Valutazione corpi:

A - Terreno agricolo - Appezzamento.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 132.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo - Appezzamento	5,29	€ 25.000,00	€ 132.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 132.250,00
Valore corpo			€ 132.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 132.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 132.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno agricolo - Appezzamento		5,29	€ 132.250,00	€ 132.250,00

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 19.837,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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 (arrotondato):	€ 112.000,00
--	---------------------

Allegati

- documentazione fotografica;
- piante dimostrative Lotto 1;
- vista dall'alto Lotto 2;
- planimetrie catastali Lotto 1;
- mappa terreni Lotto 2;

- visure catastali;
- visure ipotecarie;
- atto di provenienza del 2023;
- atto di provenienza del 1974;
- Certificato Destinazione Urbanistica.

Data generazione:
14-09-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Michele Pedriali