

**TRIBUNALE DI FERRARA**

“Esecuzione immobiliare n° 17/2024 promossa da

[REDACTED] contro [REDACTED]”

G.E.: Dott.ssa M.Cocca

Udienza: 16/10/2024

== == == ==

**RELAZIONE a CORREZIONE “PREZZO DI VENDITA nello stato di  
“AFFITTATO” del Lotto 001 e del Lotto 002**

La presente relazione, che integra il precedente rapporto di stima depositato e relativo all’esecuzione immobiliare n.17/2024, viene redatta per segnalare e correggere quanto precedentemente specificato in perizia.

A seguito dell’esito di ispezione presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ferrara, è emersa l’esistenza di un contratto di affitto di fondo rustico, registrato a Ferrara al n.1002 SERIE 3T, stipulato il 24/01/2024 e registrato il 29/01/2024, quindi in data antecedente il pignoramento trascritto in data 13/02/2024.

La durata del contratto è pari a 5 anni, con inizio il 01/01/2024 e scadenza il 31/12/2028, il corrispettivo per l’intera durata è pari ad €. 7.500,00, il locatore è l’esecutato [REDACTED], mentre il conduttore è la ditta [REDACTED]

Gli immobili oggetto di contratto di affitto, sono i seguenti:

- Magazzini per ricovero attrezzi agricoli (corpo C Lotto 001), censiti al C.F., foglio [REDACTED], mappale [REDACTED], sub.[REDACTED] categoria D/10, rendita catastale €. 1.740,00;
- Terreno coltivato (Lotto 002), censito al C.T., foglio [REDACTED], mappale [REDACTED] sup. catastale ha 00.11.70, reddito dominicale: € 4.53, reddito agrario € 11.81;

-Terreno coltivato (Lotto 002), censito al C.T., foglio ■ mappale ■, sup. catastale ha 00.22.40, reddito dominicale: € 20.66, reddito agrario € 12.15;

-Terreno coltivato (Lotto 002), censito al C.T., foglio ■ mappale ■, sup. catastale ha 00.11.20, reddito dominicale: € 7.32, reddito agrario € 5.78;

-Terreno coltivato (Lotto 002), censito al C.T., foglio ■, mappale ■, sup. catastale ha 04.84.03, reddito dominicale: € 474.96, reddito agrario € 262.48.

Analizzato l'importo del canone di locazione, che si ricorda essere pari ad € 1.500,00 annui, si ritiene che tale canone non sia da considerarsi "vile" ai sensi dell'art. 2923 comma 3 C.C., in quanto di importo uguale a quello risultante da precedente locazione dei medesimi beni.

A seguito dell'appurato stato di occupazione legittimato da contratto di affitto di fondo rustico di una parte degli immobili pignorati, si ritiene opportuno applicare un congruo deprezzamento del valore immobiliare precedentemente calcolato in perizia, determinando i seguenti valori a sostituzione dei precedenti.

-Lotto 001 (corpo A) € 105.358,50 CONFERMATO

-Lotto 001 (corpo B) € 10.344,00 CONFERMATO

-Lotto 001 (corpo C) € 70.936,00 – 20% = € **56.748,80 DEPREZZATO**

*Totale Valore diritti e quota = € 172.451,30*

-Riduzione del 15% per vendita giudiziaria = € 146.583,60

- Spese tecniche di regolarizz. urbanistica e/o catastale = € 23.400,00

**Prezzo base d'asta del lotto 001 (arrotondato) = € 123.000,00**

-Lotto 002 € 132.250,00 – 15% = € **112.412,50 DEPREZZATO**

*Totale Valore diritti e quota = € 112.412,50*

-Riduzione del 15% per vendita giudiziaria = € 95.550,62

- Spese tecniche di regolarizz. urbanistica e/o catastale = €. 0,00

**Prezzo base d'asta del lotto 002 (arrotondato) = € 95.600,00**

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ferrara, lì 26/09/2024

*L'Esperto alla stima*      Geom. Michele Pedriali