

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ELIAS MURARO**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **125/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-05-2024

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

Custode Giudiziario: **Dott. Antonio Fogli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Fondo agricolo sito in
Copparo (FE), località Cesta,
Via Provinciale c.n. [REDACTED]

Esperto alla stima: Geom. Marco Maggi
Codice fiscale: MGGMRC63E28D548S
Studio in: Via Giovanni XXIII, 77 – Ferrara
Telefono: 0532/765600
Email: mmaggi63@gmail.com
Pec: marco.maggi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: fondo agricolo sito in Copparo (FE), località Cesta, Via Provinciale c.n. [REDACTED].

Dati Catastali:

MAGAZZINO AGRICOLO: foglio 58, mappale 189, sub. 1, indirizzo Via Provinciale c.n. [REDACTED], piano T, catasto fabbricati, Comune Copparo, categoria D/10, rendita catastale € 5.920,00, intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1.

TERRENO AGRICOLO: foglio 58, mappale 118, catasto terreni, Comune Copparo, qualità seminativo, classe 1, superficie 700 mq., reddito dominicale € 7,88, reddito agrario € 3,98, intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1.

TERRENO AGRICOLO: foglio 58, mappale 119, catasto terreni, Comune Copparo, qualità seminativo, classe 1, superficie 700 mq., reddito dominicale € 7,88, reddito agrario € 3,98, intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1.

TERRENO AGRICOLO: foglio 58, mappale 222, catasto terreni, Comune Copparo, qualità seminativo, classe 1, superficie 8.700 mq., reddito dominicale € 97,98, reddito agrario € 49,42, intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1.

2. Stato di possesso

Bene: fondo agricolo sito in Copparo (FE), località Cesta, Via Provinciale c.n. [REDACTED].

Possesso: occupato con titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: fondo agricolo sito in Copparo (FE), località Cesta, Via Provinciale c.n. [REDACTED].

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

Bene: fondo agricolo sito in Copparo (FE), località Cesta, Via Provinciale c.n. [REDACTED].

Creditori Iscritti: Muraro Elias.

5. Comproprietari

Bene: fondo agricolo sito in Copparo (FE), località Cesta, Via Provinciale c.n. [REDACTED].

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali

Bene: fondo agricolo sito in Copparo (FE), località Cesta, Via Provinciale c.n. ■■■.

Misure penali: nessuna.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: fondo agricolo sito in Copparo (FE), località Cesta, Via Provinciale c.n. ■■■.

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: fondo agricolo sito in Copparo (FE), località Cesta, Via Provinciale c.n. ■■■.

Prezzo da occupato: € 50.300,00

Prezzo da libero: € 74.900,00

**FONDO AGRICOLO SITO IN COPPARO (FE),
LOCALITÀ CESTA, VIA PROVINCIALE C.N. [REDACTED]**

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: fondo agricolo.

Trattasi di capannone indipendente libero da cielo a terra ad uso magazzino oltre a terreno agricolo, aventi accesso dalla pubblica Via Provinciale.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED], proprietà per 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati:

MAGAZZINO AGRICOLO: foglio 58, mappale 189, sub. 1, indirizzo Via Provinciale c.n. [REDACTED], piano T, Comune Copparo, categoria D/10, rendita catastale € 5.920,00.

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1.

Derivante da: variazione della destinazione del 08/04/2015 Pratica n. FE0040500 in atti dal 08/04/2015 fabbricato artigianale-fabbricato rurale (n. 22727.1/2015); mapp. 189: derivante da costituzione del 11/08/2004 pratica n. FE0111377 in atti dal 11/08/2004 (n. 4666.1/2004); mapp. 189 catasto terreni: derivante da frazionamento del 06/10/1997 in atti dal 06/10/1997 (n. 3980.1/1997), per variazione/soppressione dei mappali 84, 222 e 188; mapp. 84 catasto terreni: derivante da impianto meccanografico del 1975.

Identificato al Catasto Terreni:

TERRENO AGRICOLO: foglio 58, mappale 118, Comune Copparo, qualità seminativo, classe 1, superficie 700 mq., reddito dominicale € 7,88, reddito agrario € 3,98.

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1.

Derivante da: impianto meccanografico del 12/11/1975.

TERRENO AGRICOLO: foglio 58, mappale 119, Comune Copparo, qualità seminativo, classe 1, superficie 700 mq., reddito dominicale € 7,88, reddito agrario € 3,98.

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1.

Derivante da: impianto meccanografico del 12/11/1975.

TERRENO AGRICOLO: foglio 58, mappale 222, Comune Copparo, qualità seminativo, classe 1, superficie 8.700 mq., reddito dominicale € 97,98, reddito agrario € 49,42.

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1.

Derivante da: frazionamento del 06/10/1997 in atti dal 06/10/1997 (n. 3980.1/1997), per variazione/soppressione dei mapp. 84, 189 e 188; mapp. 84: derivante da impianto meccanografico del 12/11/1975.

Confini in un sol corpo: Via Provinciale, mappale 117, mappale 188, mappale 90, mappale 45, mappale 187, mappale 44, mappale 172, salvo altri e più precisi.

Conformità catastale:

Si specifica che le verifiche interne attinenti il capannone agricolo sono state parziali, in quanto limitate da consistenti quantitativi di foraggio che hanno impedito l'accesso/ispezione dell'intero immobile.

Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco, per quanto ispezionabile, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1 - modifiche a talune forometrie interne ed esterne del capannone agricolo;
- 2 - errata indicazione di talune altezze interne del capannone agricolo;
- 3 - presenza di manufatto tipo "casa mobile" e di piccolo rudere.

Difformità regolarizzabili mediante:

p.ti 1 e 2- pratica di variazione catastale DOCFA, coerentemente alla regolarizzazione edilizia;

p.to 3 - rimozione dei manufatti.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione:

p.ti 1 e 2: € 1.000,00;

p.to 3: si rimanda al capitolo successivo "7.1 Conformità edilizia".

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Si specifica che non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico del lotto e la puntuale verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Note: in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dal presente rapporto di valutazione la quantificazione degli oneri relativi all'eventuale azione di accertamento sul valore, che l'Agenzia delle Entrate dovesse eventualmente intraprendere nei confronti dell'aggiudicatario, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spese.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è un fondo agricolo ubicato a Cesta, località posta ad una distanza di circa 4 Km. dal centro di Copparo.

Caratteristiche zona: agricola.

Area urbanistica: agricola.

Servizi presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Ferrara.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di rilevanza.

Attrazioni storiche: nessuna di rilevanza.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, linea Tper.

3. STATO DI POSSESSO.

Il cespite risulta locato alla ditta individuale "Aurora di Marin Carmena", con sede in Cervarese Santa Croce (PD), C.F. MRNCMN64C56A154Q e P.IVA 03881680288, con contratto di locazione di immobile ad uso commerciale stipulato in data 15/05/2022, della durata di anni 6 a decorrere dal 15/05/2022 fino al 15/05/2028, rinnovato tacitamente di ulteriori 6 anni, salvo disdetta o recesso di una delle parti, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Padova il 21/07/2022 al n. 10318 serie 3T cod. telematico T5222T010318000OF, corrispettivo annuo € 6.000,00, pari ad € 500,00 mensili.

Il suddetto contratto di locazione è stato poi ricompreso in un affitto di ramo d'azienda intercorso tra l'impresa individuale "Aurora di Marin Carmena" e la società "3E S.r.l.", con sede in Cervarese Santa Croce (PD), C.F./P.IVA 05420120288, di cui all'atto autenticato dal Notaio Paolo Dianese di Vicenza rep. 130605 del 30/12/2022, registrato a Vicenza il 20/01/2023 al n. 1963 1T, a modifica del precedente atto

autenticato dal medesimo Notaio rep. 129690 del 18/02/2022, registrato a Vicenza il 28/02/2022 al n. 6268 serie 1T.

Il contratto di affitto d'azienda stipulato il 30/12/2022 ha durata sino al 31/12/2023 e si intenderà tacitamente rinnovato di anno in anno, salvo disdetta da una delle parti.

Il canone di affitto di ramo d'azienda contrattualmente previsto ammonta ad € 1.350,00 più IVA mensili, di cui € 850,00 per la parte mobiliare del ramo d'azienda ed € 500,00 per la parte immobiliare, da versarsi mediante due ratei semestrali.

Il canone di affitto inerente la parte immobiliare non è da considerarsi vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

I suddetti contratti sono stati stipulati in data antecedente al pignoramento.

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, a favore di Muraro Elias (C.F. MRRLSE90C28G224J) contro [REDACTED], importo ipoteca € 80.000,00, importo capitale € 39.521,39, derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Vicenza in data 15/10/2022 rep. 1892/2022, iscritta a Ferrara in data 03/11/2022 al reg. gen. 21160 e reg. part. 3362.

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Muraro Elias (C.F. MRRLSE90C28G224J) [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara in data 13/09/2023 rep. 2537/2023, trascritto a Ferrara in data 09/10/2023 al reg. gen. 18357 e reg. part. 13896.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI:

Spese di gestione condominiale: ---

Utilità comuni: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---.

Attestazione Certificazione Energetica: trattasi di fabbricato agricolo non adibito a residenza e sprovvisto di impianto di climatizzazione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

Prelazione agraria: esclusa in caso di vendita forzata.

Avvertenze ulteriori: non si esclude la presenza di servitù di impianto o di altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali obblighi e/o oneri derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Il fondo agricolo verrà trasferito ed accettato nella sua attuale consistenza, a corpo, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, diritto, servitù attive e passive se e come esistenti e nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, e come fino ad ora posseduto dal debitore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- ██████████, proprietaria per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 06/02/2023 rep. 24675/21471 del Notaio Giovanna Morena di Rovigo, trascritto a Ferrara il 08/02/2023 ai nn. 2320/1821, da potere ██████████.

- ██████████, proprietario per la quota di 1/1 bene personale, in forza di atto di compravendita del 20/05/2015 rep. 74618/20910 del Notaio Cristofori Francesco di Ferrara, trascritto a Ferrara il 16/06/2015 ai nn. 8817/6168, da potere Tuffanelli Patrizia e Tuffanelli Rosa Maria.

- *Tuffanelli Patrizia e Tuffanelli Rosa Maria*, proprietarie per la quota di 500/1000 ciascuna, in forza di successione testamentaria del padre Tuffanelli Giuseppe, nato a Copparo (FE) il 06/12/1906 e deceduto il 26/12/1993, giusta denuncia di successione registrata a Ferrara il 24/06/1994 al n. 61 vol. 979, ivi trascritta il 19/05/2007 ai nn. 12871/7561, e successiva denuncia di successione registrata a Ferrara il 25/06/1994 al n. 67 vol. 979 ed ivi trascritta il 19/05/2007 ai nn. 12873/7563, regolata da testamento olografo del 02/12/1993 pubblicato con acquiescenza a disposizioni testamentarie giusto verbale (accettazione espressa dell'eredità) del Notaio Cristofori Francesco di Ferrara del 14/01/1994 rep. 30546/5935, registrato a Ferrara il 20/01/1994 al n. 221 ed ivi trascritto il 20/05/1994 ai nn. 6720/4424 ed in rettifica in data 25/07/1994 ai nn. 9987/6523 e previa rinuncia all'eredità da parte del coniuge Brondi Vittoria, giusto atto a rogito del medesimo notaio del 14/01/1994 rep. 30545/5934, registrato a Ferrara il 20/01/1994 al n. 220 ed ivi trascritto l'11/02/1994 al reg. part. 1439.

- *Tuffanelli Giuseppe*, proprietario per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del 09/10/1957 rep. 12560 del Notaio Carlo Guirini, trascritto a Ferrara il 10/10/1957 al reg. part. 5033, da potere Macchoni Oddone.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti in modalità digitale, l'Unione dei Comuni Terre e Fiumi ha identificato, digitalizzato e trasmesso le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia n. 21/T rilasciata il 24/09/1964, per costruzione di capannone per la disidratazione di foraggi con annessi uffici, pesa a bilico e servizi.

- Autorizzazione edilizia n. 8/T rilasciata il 27/04/1968, per ampliamento; Autorizzazione di agibilità prot. gen. 145 del 10/01/1969 rilasciata il 09/01/1969;
- Concessione edilizia prot. 7895/gen.31-UT-T del 03/12/1982, per modifiche interne e cambio d'uso a laboratorio artigianale; Concessione edilizia in variante prot. 12905/gen/49-T/UT del 29/12/1984;
- Concessione edilizia prot. n. 17304-Gen./189-T/UT/86 del 02/02/1987, per costruzione di centrale termica;
- Concessione edilizia prot. gen. 6147 n. 27-T/UT del 25/07/1988, per installazione serbatoio stoccaggio acqua;
- SCIA a sanatoria prot. 2917 del 30/03/2015, per cambio d'uso a fabbricato per funzioni produttive connesse all'attività agricola e sanatoria dell'ex manufatto a servizio della pesa; Certificato di conformità edilizia e di agibilità n. 285 del 04/11/2015.

7.1 Conformità edilizia:

Si specifica che le verifiche interne attinenti il capannone agricolo sono state parziali, in quanto limitate da consistenti quantitativi di foraggio che hanno impedito l'accesso/ispezione dell'intero immobile.

Dal raffronto tra la documentazione in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si è riscontrato quanto segue:

- 1 - modifiche a talune forometrie interne ed esterne del capannone agricolo;
- 2 – presenza di manufatto tipo “casa mobile” e di piccolo rudere non presenti in alcun titolo edilizio o mappa d'impianto.

Difformità regolarizzabili mediante:

p.to 1- pratica edilizia SCIA a sanatoria (corredata della pertinente documentazione sismica dovuta per il caso di specie), tenendo in debita considerazione che talune delle forometrie esterne tamponate dovranno essere oggetto di ripristino, al fine di garantire il giusto rapporto aeroilluminante previsto dalla normativa vigente;

p.to 2 – rimozione, in quanto non sanabili.

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 9.000,00, comprensiva della sanzione pecuniaria (costi e oneri indicativi e non esaustivi desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene staggito, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, anche per l'eventuale adeguamento sismico, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Sarà quindi a cura dell'acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Note: si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico dell'acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile e rilievi di dettaglio.

Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca.

Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	PUG
Zona omogenea:	Territorio rurale; U.P. delle Masserie; dosso di rilevanza storico-documentale e paesistica; area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"; zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas; distanza per allevamenti suinicoli e avicoli
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di capannone agricolo, già agro-industriale, destinato al deposito di foraggio con pertinenti corpi di fabbrica accessori in disuso e terreno a seminativo, avente accesso/recesso dalla pubblica Via Provinciale tramite stradello ghiaiato.

La realizzazione del capannone risale al 1964, allora costituito da un corpo di fabbrica rettangolare di mq. 550,00 a due campate con antistante tettoia di mq. 218,50, oltre a minor corpo di fabbrica di mq. 100,00 realizzato in aderenza alla facciata ovest; nel 1968 venne costruita un'ulteriore campata di mq. 612,00 lungo il fianco est. Il corpo accessorio destinato a pesa risale al 1964, mentre la cabina di trasformazione al 1968.

Il capannone è indipendente su quattro lati, libero da cielo a terra ed ubicato nell'angolo sud-ovest del lotto agricolo; al suo interno sono presenti sei magazzini di varie metrature (mq. 577,26, mq. 133,16, mq. 86,19, mq. 86,37, mq. 86,72, mq. 82,98 – superfici dedotte da ultimo titolo edilizio) dotati di portoni comunicanti con l'esterno, ad esclusione di due fruibili solo dall'interno, un blocco servizi ed una centrale termica, entrambi accessibili solo dall'esterno. In corrispondenza della facciata nord è inoltre presente una tettoia (mq. 218,47), utilizzata anch'essa per lo staccaggio di foraggio. Lungo i confini ovest e sud/ovest sono rispettivamente collocati la pesa con pertinente fossa e la cabina di trasformazione, tutti e due non funzionanti e inutilizzabili. All'interno della proprietà è infine presente un manufatto tipo "casa mobile", verosimilmente posizionata in epoca recente, oltre ad un piccolo rudere fatiscente posto tra i terreni agricoli.

Nel suo complesso l'immobile si presenta in un pessimo stato di conservazione, in quanto nel corso degli anni non risultano eseguite opere di manutenzione di alcun tipo, risultando in precarie condizioni strutturali.

Si mette altresì in evidenza che tutte le coperture del capannone sono costituite verosimilmente da lastre di fibrocemento con amianto, danneggiate in più punti a causa di eventi atmosferici e della loro vetustà, cagionando quindi una situazione di pericolo per la salute umana. I costi di bonifica vengono quindi quantificati e detratti al capitolo "8.4 - Adeguali e correzioni della stima".

Il compendio è circondato da scoperto pertinenziale ad orografia regolare destinato in parte ad area di manovra ed in parte a terreno agricolo coltivato a seminativo, ovvero incolto.

L'area esterna risulta inoltre attraversata da linee aeree telefoniche ed elettriche, per le quali non risulta trascritta nei Pubblici Registri nessuna specifica servitù.

Nel suo insieme, il lotto del compendio risulta recintato solo parzialmente con reti in parte divelte, con la specifica che, per limiti insiti nel mandato, non si è proceduto alla verifica dei confini.

Impianti:

Assenti il capannone è privo di impianti tecnologici e degli allacciamenti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, comprendendo le superfici principali e secondarie in ragione dei rapporti mercantili superficiali definiti dalla norma UNI EN 15733:2011, dall'allegato C del D.P.R. 138/98, nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, opportunamente adeguati alla realtà di cui trattasi.

CAPANNONE AGRICOLO

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Magazzino agricolo	superficie lorda di pavimento	1.262,00	1,00	1.262,00
Tettoia	superficie esterna	25,00	0,35	8,75
	lorda	193,50	0,10	19,35
Corpi di fabbrica accessori	superficie lorda di pavimento	57,70	0,20	11,54
Area cortiliva	superficie esterna	25,00	0,10	2,50
	lorda	4.724,80	0,02	94,50
Totale				1.398,64

TERRENI AGRICOLI

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Terreni agricoli	superficie catastale	10.100,00	1,00	10.100,00

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

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, l'andamento del mercato, la completa assenza degli impianti tecnologici, i vincoli giuridici, etc.

Si precisa che trattandosi di fondo agricolo occupato con contratto di affitto trascritto in data antecedente al pignoramento, quindi non immediatamente libero e disponibile, si apporterà una svalutazione quantificata nel 15% del relativo valore iniziale di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
Uffici del Registro di Ferrara;
Ufficio Tecnico Unione dei Comuni Terre e Fiumi;
Agenzie immobiliari locali, V.A.M.

8.3 Valutazione corpi:**Fondo agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino agricolo	1.398,64	€ 100,00	€ 139.864,00

Terreni agricoli	10.100,00	2,45	<u>24.745,00</u>
Totale			€ 164.609,00

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Valore complessivo</i>
Fondo agricolo	€ 164.609,00

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%)	- € 24.691,35
Riduzione del valore del 15% per presenza contratto di affitto:	- € 24.691,35
Spese tecniche di regolarizzazione catastale ed edilizia:	- € 10.000,00
Spese bonifica lastre fibrocemento con amianto:	<u>- € 55.000,00</u>
VALORE RESIDUO	€ 50.226,30

8.5 Prezzo base d'asta del lotto da occupato:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda: **€ 50.300,00**

Prezzo base d'asta del lotto da libero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda: **€ 74.900,00**

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atto di provenienza;
5. visure ipotecarie;
6. contratti di locazione.

Data generazione:
03-04-2024



L'Esperto alla stima
Geom. Marco Maggi