



# Tribunale di Ferrara

## PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Promossa da [REDACTED]

PEC della procedura [REDACTED]

Sentenza n. [REDACTED]

Giudice Delegato : **Dr.ssa ANNA GHEDINI**

**Liquidatore: Dr.ssa Elisabetta FINI**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 2: "TERRENO"**

---

**Esperto alla stima:** Geom. Enzo Poli Cappelli  
**Codice fiscale:** PLC NZE 74D06 D548L  
**Partita IVA:** 01351000383  
**Studio in:** Via Gorizia, 3 - 44121 FERRARA  
**Telefono:** 333.525 33 86  
**Email:** [enzopoli1@hotmail.it](mailto:enzopoli1@hotmail.it)  
**Pec:** enzo.policappelli@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO ELABORATO:

<b>PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO</b>		pag. 02
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:</b>		pag. 04
1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:	<b>COPPARO, loc. BRAZZOLO, via Brazzolo, snc</b>	pag. 04
1.2 estremi catastali identificativi:	<b>NCT, TRESIGNANA, sez A - Fg 2 MAPP. 320</b>	pag. 04
1.3 conformità catastale:	<b>SI</b>	pag. 04
<b>2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:</b>		pag. 05
<b>3. POSSESSO:</b>	<b>LIBERO ALLA VEDNITA (IN USO A TERZI)</b>	pag. 05
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>		pag. 05
4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	<b>///</b>	pag. 05
4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:	<b>SI</b>	pag. 05
4.2.A iscrizioni contro:	<b>IPOTECA VOLONTARIA DEL 2009</b>	pag. 05
4.2.B trascrizioni contro:	<b>SENTENZA APERTURA LIQ. CONTR.</b>	pag. 06
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b>		pag. 06
5.1 condominio:	<b>NO</b>	pag. 06
5.2 attestazione di prestazione energetica:	<b>NO</b>	pag. 06
5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:	<b>NO</b>	pag. 06
5.4 avvertenze ulteriori:	<b>VARIE</b>	pag. 06
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</b>		pag. 06
6.1 cronistoria:	<b>SI DICHIARA CONF. TRASCRIZIONI</b>	pag. 07
<b>7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:</b>	<b>///</b>	pag. 07
<b>8. URBANISTICA:</b>		pag. 07
8.1 inquadramento urbanistico:	<b>parte 63% edif (TU1) e parte 37% agricolo</b>	pag. 07
<b>9. DESCRIZIONE:</b>		pag. 08
9.1 descrizione dei luoghi:		pag. 08
9.2 descrizione del terreno:		pag. 08
<b>10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:</b>	<b>mqc. 947</b>	pag. 09
<b>11. METODO E CRITERIO DI STIMA:</b>	<b>€. 1,80/mq (agric.) + €. 30/mq (edific.)</b>	pag. 09
<b>12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:</b>	<b>€. 18.529,00</b>	pag. 10
12.1 adeguamenti e correzioni alla stima (-15%) :	<b>€. - 2.779,35</b>	pag. 10
12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:	<b>///</b>	pag. 10
12.3 prezzo netto dell'INTERO bene in piena proprietà	<b>€. 15.000</b>	Pag. 10
12.4 offerta minima:	<b>€. 11.250</b>	pag. 10

Beni in TRESIGNANA  
Località/Frazione BRAZZOLO  
Via Brazzolo, snc

**LOTTO 2 – “TERRENO”**

**PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO:**

Il presente rapporto di stima è da riferirsi in ossequio a quanto **disposto dall'art. 173 bis att. c.p.c.**, ovvero fondata sull'analisi dei dati reperiti in atti e presso gli archivi dei pubblici uffici. Conseguentemente l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi reperiti e forniti, messi a disposizione del perito e alla loro interpretazione.

Lo svolgimento della seguente **“due diligence”** è finalizzata alla vendita all'asta di un determinato bene / lotto oggetto di procedura, pertanto essa **non comprende** generalmente: il rilievo metrico di dettaglio di edifici o di parte di essi, di superfici scoperte e dei distacchi dai confini, compresa l'identificazione materiale sul posto dei medesimi. Eventuali differenze o discrepanze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o indennità. A tal proposito si ribadisce che **non è stato condotto**, in quanto non espressamente conferito in incarico, **un rilievo topografico** del lotto / terreno e/o la verifica dei confini, pertanto facendo salvi i diritti civilistici di terzi e tutti gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza in parola, compresa la stipula di atti Notarili, servitù, rettifiche di confine ecc, che sono da considerarsi, in caso di ravvisata necessità, a totale carico dell'aggiudicatario stesso.

La stima è eseguita, per i fabbricati in genere, sulla base delle superfici commerciali predeterminate, a mezzo di opportuni rilevamenti metrici effettuati durante il sopralluogo ed in seguito da correzioni delle stesse con coefficienti mercantili adottati per il caso in specie; e dalle superfici catastali per i terreni. Inoltre il contenuto del presente elaborato **non comprende stratigrafie** di alcun tipo, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, vizi, manifesti e occulti ecc..

Il mandato **non prevede** altresì, l'accertamento della presenza di **rifiuti e/o elementi inquinati e/o pericolosi** sia nei terreni o in sottosuolo / sottofabbricato, sia all'interno di alloggi o fabbricati, ovvero lo stato di regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo, se non rilevabili all'esame visivo, ogni relativo adeguamento funzionale e normativo annesso, connesso e/o conseguente resta a totale carico dell'aggiudicatario.

Si precisa, pertanto, che **la vendita è effettuata a corpo e non a misura**. Il compendio viene alienato e quindi accettato dall'aggiudicatario nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia di evizione, molestie e pretese di alcun genere ed in particolari di eventuali conduttori, con tutte le annesse e connesse pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti, servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi ragione legale di esistere. Pertanto **non è possibile scartare l'ipotesi della presenza di servitù, anche di impianto occulto** o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dall'esame della documentazione reperibile in atti.

L'estensione degli elementi **d'indagine, alle proprietà circostanti è puramente casuale**, non si escludono pertanto elementi di connessione con fatti e circostanze non riportati che possono riguardare indirettamente anche il bene posto in vendita nella procedura con particolare riferimento a convenzioni, servitù od altri diritti reali di godimento o di garanzia costituiti o costituendi rilevati o non rilevabili al momento.

I **giudizi di conformità catastale e urbanistica** sono da riferirsi alla sola unità o immobile, oggetto di vendita, eventuali difformità non rilevate o non rilevabili di ordine “comune / condominiale” o

“collettivo” con altre proprietà adiacenti o connesse, sono da considerarsi escluse così come la verifica al rispetto dei requisiti e parametri edilizi cogenti, (acustica, termica, ecc) il cui adeguamento rimane a carico dell’aggiudicatario.

Gli **importi ivi indicati** per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi, per la definizione precisa degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura di sanatoria vera e propria; tale per cui si consiglia un’assistenza propedeutica alla partecipazione all’asta, da proprio tecnico di fiducia.

**Tali importi** sono intesi meramente come: oneri e diritti di presentazione catastali / comunali e onorari tecnici per le figure professionali principali da impiegare; essi non comprendono quindi, né i costi di esecuzione materiale delle opere, se non diversamente specificato, né i costi di maestranze / consulenze accessorie (impiantisti, termotecnici, strutturisti ecc).

Nel presente rapporto **rimane esclusa**, poiché non prevista, la consulenza del **comparto statico** degli edifici venduti, con particolare riferimento agli eventi e di conseguenze latenti, del post sisma del maggio 2012; per cui per tale **valutazione** si rinvia il partecipante / aspirante aggiudicatario ad una consulenza privatistica **preventiva** in merito.

Conseguentemente non è possibile escludere la necessità di successivo **aggiornamento catastale** anche in caso di giudizio di conformità quando intenso attestato ex Legge 122 del 30.07.2010, quale conversione del D.L. n. 78 del 31.05.2010 a modifica ed integrazione dell’art. 29 comma 1 bis della Legge n. 52 del 27.02.1985 ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell’AdE n. 2 e n.3 rispettivamente del 09.07.2010 e 10.08.2010, ovvero qualora le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe e quindi sulla rendita catastale definitiva in atti.

Per il giudizio di **conformità edilizia**, va precisato che lo stesso, si attiene alla valutazione documentale reperita dagli Archivi Comunali, ovvero vengono elencati tutti i titoli abilitativi che sono stati resi disponibili dall’ufficio ciò deputato.

Infatti, nonostante ci si adoperi di indicare in istanza di accesso atti, gli elementi di indagine, nel modo più accurato ed inequivocabile possibile, non sempre risulta possibile, per tali ricerche, offrire un’analisi completa, fin dall’origine del fabbricato, il che potrebbe portare alla rappresentazione di un giudizio “parziale” o su elementi effettivamente non del tutto legittimati dall’origine.

Inoltre, per quanto attiene ai condoni ex legge 47/1985, si precisa che, nonostante la presenza della concessione in sanatoria, un intervento odierno, ovvero eseguito successivamente a quel titolo, potrebbe portare ad un declassamento di ambienti o parti dell’immobile, all’epoca condonato, in forza di attuali condizioni e requisiti cogenti / igienico sanitari, oggi appunto differenti o non soddisfatti.

Non si escludono altresì, ulteriori difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali / sopralluogo svolte e dallo studio del carteggio reperibile raccolto, fatto salvo diversa e migliore interpretazione da parte degli enti deputati e del diritto civilistico di terzi, specie in ordine alle distanze dai confini. Ogni eventuale intervento di trasformazione successivo all’aggiudicazione, dovrà essere pertanto discusso e valutato preventivamente dai partecipanti, in relazione allo stato effettivo dei luoghi ed in concerto con gli enti della PA preposti, al fine di verificare l’effettiva futura fattibilità del progetto, quanto eventualmente da sanare e quanto eventualmente oggetto di rimozione / demolizione e messa in pristino dei luoghi, il tutto a totale cura e spese dell’aggiudicatario.

Tanto premesso, **la valutazione in oggetto, tiene comunque debitamente conto** degli oneri e onorari necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili, ai rimborsi di spese Condominiali, al reperimento della documentazione eventualmente mancante, ovvero certificati di conformità impianti, di agibilità/abitabilità, nonché degli Attestati di Prestazione Energetica, ecc.. e tutto quanto non meglio precisato e quantificato specificatamente nei singoli paragrafi, ma non anche dei costi effettivi da sostenere per gli oneri necessari, relativi ai lavori per le opere fisiche di adeguamento.

Il prezzo a base d'asta così determinato ha infatti tenuto **intrinsecamente conto dell'assenza di tutte le garanzie di cui sopra** ed è da intendersi complessivo e a corpo.

La presente premessa, il fascicolo documentale e le tavole grafiche allegata al presente elaborato, ne sono parte di supporto integrante.

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

#### **1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:**

Il compendio staggito da valutare di che trattasi è costituito da un modesto appezzamento di nudo terreno, parte agricolo e parte edificabile, privo di fabbricati, di modesta estensione ovvero di catastali mq. 947 circa.

Il tutto è sito in Comune di **Tresignana, loc. Brazzolo, via Brazzolo, snc**, di proprietà del sig. [REDACTED] **per la piena proprietà da liquidare, oggetto della vendita di cui alla presente procedura.**

#### **1.2 estremi catastali identificativi:**

Il terreno in oggetto è censito all'N.C.T. del Comune di TRESIGNANA, sez. FORMIGNANA (M409A),

➔ al **Foglio 2 con:**

- il **mappale 320 – seminativo**, classe 3, superficie cat. tot. mq. 947, red. Dom €. 5,60, red. Agr. 4,89;

#### **INTESTAZIONE:**

il tutto risulta intestato **per l'intero** al sig. [REDACTED] [REDACTED] dichiaratosi, in regime patrimoniale di **separazione dei beni**, nell'atto di provenienza del 2010.

#### **CONFINI:**

Il terreno insistente sull'intero mappale 320, che in un solo corpo confina con: a Nord con mappali 102e 321, a Est con mappale 321, a Sud con mappale 78-257 e 79 e a Ovest con via Brazzolo, ovvero salvo altri.

#### **1.3 conformità catastale:**

Premettendo che non è stato possibile accedere e ispezionare perimetralmente tutto il terreno in oggetto per ragioni di difficoltà di accesso attraverso proprietà adiacenti di terzi; Il terreno in oggetto, risulta regolarmente accatastrato e censito con la corretta indicazioni di coltura (seminativo), conforme pertanto con le rendite dei redditi, già definitive, desunta dalla documentazione catastale in atti, reperita presso l'Agenzia Entrate settore Territorio, e messa a confronto con lo stato effettivo dei luoghi.

Per quanto sopra **SI dichiara la conformità catastale dei terreni agricoli.**

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:**

L'intero compendio agricolo in oggetto è ubicato nel Comune di Tresignana, in località BRAZZOLO, ed in zona periferica rispetto al centro abitato della località stessa, ovvero al centro del triangolo tra Copparo, Formignana e Jolanda di Savoia, da cui equidista in linea d'aria qualche km, in contesto di insediamento rurale. Le zone circostanti sono a forte vocazione agricola. Le strade circostanti di connessione sono asfaltate e a traffico scorrevole. La zona è limitatamente urbanizzata e le infrastrutture presenti a qualche chilometro. Sono presenti in vicinanza le fermate per linea bus extraurbana.

## **3. POSSESSO:**

Il sopralluogo è stato svolto autonomamente dal sottoscritto in data 26 maggio 2025, per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo fotografico. Il terreno risulta attualmente coltivato (a grano). Il proprietario, sentito successivamente, dichiara che il terreno è stato prestato senza titolo a terzi per sua coltivazione, al fine di tenere altresì l'area pulita ed evitare così erbe e arbusti infestanti dovuti al disuso e che tuttavia lo stesso Utilizzatore è disponibile alla pacifica riconsegna al termine del raccolto, e che pertanto è comunque nella sua propria piena disponibilità.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 21.05.2025, a conferma infatti non sono stati rintracciati eventuali contratti di locazione in essere, opponibili alla procedura, in capo alla proprietà stessa, per il terreno in parola.

Tutto ciò premesso, si procederà alla valutazione del compendio in oggetto, **considerando il bene, come di fatto è, libero da persone e raccolto alla vendita.**

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria) in data 18.02.2025, a tutti i repertori aggiornati allo stesso **18.02.2025** in capo alla proprietà e all'immobile nel periodo ante ventennio (meccanizzazione a decorrere dal 02.05.1987), si rilevano le seguenti formalità ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli attive sulle particelle e u.i.u. in oggetto:

### **4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

non presente / non rilevato.

### **4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:**

#### **4.2.A iscrizioni contro:**

- **Ipoteca VOLONTARIA attiva** per atto notarile pubblico,

**a favore di CASA DI RISPARMIO DI FERRARA spa** in Ferrara (cf. 01208710382),

contro

derivante da atto notarile pubblico del Notaio Vacchi dr.ssa Luisa del 22.01.2009 di rep. 573 / 391, **iscritta** a Ferrara in data 28.01.2009 ai reg. gen. 1805 e **part. 230**, sugli immobili, fra altri, di cui al foglio 2, mapp. 77 (ora in parte anche mapp. 320) del Comune di Formignana (ora divenuto Tresignana).

importo ipoteca: €. 82.500,00.

importo capitale: €. 55.000,00.

Durata: 20 anni

4.2.B trascrizioni contro:

- **sentenza di apertura di liquidazione controllata, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQ. CONTROLLATA**

contro

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 29.10.2024 di rep. 47/2024,

**trascritto** a Ferrara in data 04.02.2025 ai reg. gen. 1798 e **part. 1348** per l'intero sui subalterni 8-14 del mappale 442, nel foglio 85 del Comune di Copparo e del mappale 320, nel foglio 2 del Comune di Tresignana.

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

### **5.1 condominio:**

Trattasi di immobile che per sua natura (terreno) è escluso da regolamentazione Condominiale;

### **5.2 attestazione di prestazione energetica:**

non presente / non rilevato.

### **5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:**

non presente / non rilevato.

### **5.4 avvertenze ulteriori:**

Non conosciute /rilevate o non rilevabili, oltre quanto già esposto e ad eccezione di:

- Il lotto di terreno, al momento gode di accesso attraverso proprietà adiacente di terzi, ma per puro consenso "famigliare", l'aggiudicatario pertanto dovrà provvedere a propria cura e spesa a crearsi un proprio autonomo ed indipendente accesso dalla prospiciente pubblica strada;
- Al fine di evitare contenziosi con i vicini residenti, per incuria e abbandono del terreno, si auspica che lo stesso venga custodito pulito o coltivato;
- La parte edificabile resta di modesta estensione circa il 63%, l'edificio che dovrà avere preferibilmente destinazione abitativa, dovrà mantenere le distanze dai confini come da Regolamento Edilizio Urbano con l'allineamento prevalente con gli altri fabbricati esistenti, rispetto il fronte stradale, e osservare tutte le norme del regolamento urbano edilizia (RUE) e piano urbanistico generale (PUG) in vigore che qui ora risulta impossibile considerare, per cui si consiglia l'assistenza preventiva all'acquisto, da proprio tecnico di fiducia;
- La proprietà riferisce che attualmente (27.05.2025) il terreno è lavorato e seminato a grano con raccolta per giugno circa 2025, nella valutazione è escluso il prodotto a frutto del raccolto che resterà a colui, che lo sta lavorando e curando e che si è verbalmente impegnato, con la proprietà, a riconsegnare il lotto su semplice richiesta;

Pertanto ogni eventuale adeguamento o incombente derivante e/o conseguente dalla presente vendita, rimarrà totalmente a cura e spesa dell'aggiudicatario, poiché comunque debitamente valutato nella definizione del prezzo finale da porre a base d'asta.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Il terreno de quo, risulta all'attualità, di proprietà, per giusti e legittimi titoli, come segue:

**[REDACTED]**, per l'intera piena proprietà oggetto di vendita, nella presente procedura.

### **6.1 cronistoria:**

Dal **30.07.2010** ad **OGGI** per [REDACTED] a lui pervenuto in forza di atto di **donazione** del Notaio Vacchi dr.ssa Luisa, del 30.07.2010 di rep. 1815, racc. 1237, trascritto a Ferrara il 04.01.2011 ai reg. gen. 129 e reg. **part. 81** da potere dei donanti [REDACTED] ciascuno indiviso e così per l'intero;

Dal **11.05.2004** al **30.07.2010** pro loro quota di 1/2 indiviso ciascuno [REDACTED] a loro pervenuto in forza di atto di **compravendita** del Notaio Trevisani dr. Felice del 11.05.2004, di rep. 61250, racc. 9407, registrato a Ferrara il 28.05.2004 al n. 3360 sr. 1T, ed ivi trascritto il 29.05.2004 ai reg. gen. 6909 e reg. **part. 11313**, da potere di Zamboni Lorella per l'intero 1/1;

Dal **08.11.1999** al **11.05.2004** [REDACTED] la sola quota di ½ (restante), a lei pervenuta in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Ferrara, del 08.11.1999 di rep. 2246, trascritto a Ferrara il 30.11.1999 ai reg. gen. 21485 e reg. **part. 12167**, formalità contro [REDACTED]

Dal **31.12.1985** al **08.11.1999** per 1/2 indiviso ciascuno [REDACTED] loro pervenuto in forza di atto di **compravendita** del Notaio Lucci dr. Vincenzo del 31.12.1985, di rep. 115956, racc. 12989, ed ivi trascritto il 21.01.1986 ai reg. gen. 1340 e reg. **part. 1056**, da potere di [REDACTED] pro loro quote e così per l'intero 1/1;

### **SI DICHIARA LA CONFORMITA' NELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI ANTE VENTENNIO DALLA DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA.**

#### **Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:**

nulla da osservare.

### **7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:**

Il terreno di che trattasi, risulta, privo di fabbricati, pertanto nulla vi è da segnalare per tale ambito disciplinare.

### **8. URBANISTICA:**

Dalla consultazione delle mappe Comunali interattive, e dal certificato di destinazione urbanistica **rilasciato il 18.03.2025** a seguito di richiesta, del sottoscritto, presso i Competenti uffici Comunali dell'Unione Terre e Fiumi, del 20.02.2025 **di prot. 3010**, si rileva che il terreno in oggetto, di che trattasi è ricompreso nei seguenti ambiti urbanistici:

#### **8.1 inquadramento urbanistico:**

##### **strumento PUG- aggiornamento:**

- **63% TU1** – Tessuto urbano originario;
- **37% Territorio rurale;**
- 100% Bassa potenzialità archeologica;
- 100% Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas;
- 100% Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radio-tv;
- 100% Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli;
- 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po";

- 100% U.P. delle Masserie;
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1;
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M – P2;
- 63% Territorio urbanizzato all'1/1/2018;
- 63% Centro urbano o quartiere;
- 63% Parte urbana originaria;
- 100% zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso;

piano inter-Comunale di Classificazione Acustica:

- 100% classe III;
- 63% territorio urbanizzato Agg. 2018;

DM 1444 / 1968:

- Zona B;
- Zona E;

Si faccia comune **riferimento al CDU allegato** e alla più estesa documentazione reperibile sul sito dell'Unione Terre e Fiumi, per le relative norme tecniche attuative e per i dettagli e gli estremi di approvazione degli strumenti urbanistici e piani Comunali;

**9. DESCRIZIONE:**

**9.1 descrizione dei luoghi**

Il terreno in oggetto è posto in zona piuttosto periferica di Formignana e precisamente collocata sulla via Brazzolo, frapposto tra la località Brazzolo, appunto, che dista meno di 1 km e Formignana (circa 3 km), con prospicienza direttamente sulla pubblica via; non sono presenti in zona i parcheggi pubblici. Sono presenti collegamenti, sia con mezzi privati, tramite strade extraurbane prossime, sia con mezzi pubblici ben connessi nelle vicinanze. In zona le infrastrutture sono distanti qualche decina di chilometri (Ospedale, scuole di Copparo ecc, a circa una decina) e le zone circostanti sono a forte vocazione agricola in corso di inesorabile spopolamento; il lotto non è propriamente urbanizzato.

**9.2 descrizione del terreno:**

L' appezzamento di terreno, interamente con qualità catastale a seminativo risulta, di modesta estensione, catastalmente circa mq. 947, ed è formato da un'unica particella (mappale 320), derivante dal frazionamento del più ampio ex mappale 77 (ora mapp. 321), dislocata fra due altri lotti, con sovrastanti fabbricati abitativi e proservizi vari; la restante particella agricola, si sviluppa pertanto verso est e la particella in oggetto, resta quindi prospiciente, con un fronte di circa 25 mt, sulla pubblica via Brazzolo, ma senza averne un proprio accesso diretto.

Il terreno nel suo complesso ha giacitura piana e complanare, orografia regolare con composizione fisica uniforme e si ritiene possa essere considerata di medio impasto. La sistemazione idraulico agraria del terreno è di tipo tradizionale con baulatura per lo sgrondo delle acque meteoriche apparentemente regolare in scoline adeguate, presenti ad ambo i lati (nord e sud). Nelle vicinanze è presente canale per l'approvvigionamento idrico. Non è stato possibile accedere, per verificare la viabilità interna ed effettuare così, un sopralluogo pedissequo su tutta l'estensione del lotto del presente compendio e dei suoi confini, che resta comunque ben visibile e valutabile dalla strada.

Attualmente (27.05.2025) il terreno risulta lavorato e seminato a grano da terzi, senza titolo.

Attualmente l'accesso al lotto avviene attraverso proprietà adiacente di terzi, successivamente alla vendita, l'aggiudicatario dovrà predisporre a propria cura e spesa idoneo autonomo ed indipendente accesso carrabile dalla strada, salvo eventuali accordi e stipule di servitù con i vicini per creare un passaggio proprio attraverso le proprietà altrui.

La superficie catastale, dalle indicazioni metriche desunta dalle visure in atti, è pari a circa: **mq. 947** (HA. 00.09.47).

#### **10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:**

Il calcolo della **consistenza metrica commerciale equivalente** del terreno in parola, è stata determinata, desumendo dalle visure in atti, l'estensione metrica del mappale in oggetto:

<b>OGGETTO</b>	<b>Fg.</b>	<b>Mapp.</b>	<b>mq.</b>	<b>x</b>	<b>COEFF</b>	<b>SUP. EQ.</b>
Porzione terreno <b>agricolo*</b>	2	<b>320</b>	350,39*	x	1,00	<b>350,39</b>
Porzione terreno <b>edificab.**</b>	2	<b>320</b>	596,61**	x	1,00	<b>596,61</b>
<b>s.e. &amp; o.</b>				<b>mq.</b>	<b>TOT.</b>	<b>947</b>

***\*porzione terreno agricola pari al 37% del totale superficie catastale come desunta da CDU;***

***\*\*porzione terreno edificabile pari al 63% del totale superficie catastale come desunta da CDU;***

#### **11. METODO E CRITERIO DI STIMA:**

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia la stima, è eseguita sulla base della superficie commerciale equivalente dell'immobile (terreni), ovvero dalla consistenza catastale dei terreni, data l'impossibilità a rilevare l'intero fondo agricolo.

Si è tenuto conto altresì dell'attuale andamento del mercato agreste, per la parte agricola e del mercato immobiliare per la parte edificabile, oltre che alla sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle infrastrutture di servizio, delle dotazioni, del relativo grado di consistenza, valutato lo stato di conservazione e lavorazione, nonché il computo di tutti i gravami rilevati. Il prezzo unitario da applicare, è stato ricavato sulla scorta delle informazioni assunte presso seri colleghi ed operatori immobiliari e per comparazione con terreni simili a quelli in esame, compravenduti in zona, anche se di scarso dinamismo; avuto riguardo di incrociare / mediare o confutare l'informazione desunta, con i dati delle quotazioni, delle V.A.M. (valori medi terreni), pubblicati sull'ultimo disponibile BURERT n. 47 del 15.02.2024, nonché un'ipotesi di stima per valore di trasformazione per la parte edificabile, pur constatando che per la zona in cui si trova, non vi sono margini di guadagno a fini di un investimento speculativo.

Dopo quanto esposto, si è seguito a determinare ed assumere un prezzo economico unitario equo e prudenziale pari a **€ 18.000** (diciottomila) a ettaro, da moltiplicare per la consistenza catastale desunta della porzione agricola (37%) e pari a **€ 30** (trenta) al mq per la parte edificabile (63%). Si precisa che in detto prezzo sono ricomprese le incidenze negative delle eventuali incertezze sugli elementi indeterminabili e pertanto qui non direttamente quantificabili specie in ordine alla realizzazione dell'autonomo ingresso alla proprietà, nonché per la modesta estensione di che trattasi per una eventuale nuova costruzione.

#### **FONTI**

Conoscenza ed esperienza personale, Ag. Living – Fe, BURERT.

## **12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:**

Pertanto in considerazione ed in applicazione di quanto finora determinato, si ritiene poter individuare il prezzo **a corpo, dell'intero** compendio oggetto di vendita, nello stato di fatto in cui si trova e al lordo delle decurtazioni, pari a verosimilmente €. 18.529,00.

(mqe. 350,39 x €/mq. 1,80 = €. 630,70)

(mqe. 596,61 x €/mq. 30,00 = €. 17.898,30)

### **12.1 adeguamenti e correzioni alla stima:**

Riduzione del 15% del prezzo come da disposizioni del G.D., per immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi ed elementi occulti non rilevati o non rilevabili, pari a €.- 2.779,35.

(€. 18.529 x 0,15 = €. 2.779,35)

### **12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, indicate forfettariamente, fatta salva diversa e migliore interpretazione dei luoghi e delle normative, da parte dei competenti uffici, a corpo pari a €.- //

### **12.3 prezzo netto dell'intero bene in piena proprietà:**

Prezzo arrotondato a corpo in riferimento alla quota dell'intero compendio immobiliare, **pari a 1/1** di piena proprietà, al netto delle decurtazioni di cui sopra, **LIBERO**, al decreto di trasferimento, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale e adeguamenti tutti a totale carico dell'aggiudicatario, qualora necessari, nulla escluso.

(€. 18.529,00 – 2.779,35 = €. 15.749,65)

**€. 15.000,00.**

### **12.4 offerta minima relativa:**

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a

€. 11.250,00.

(€. 15.000 x 0,75 = €. 11.250,00)

Ad evasione d'incarico  
Ferrara, lì 29 maggio 2025

L'Esperto  
Geom. Enzo Poli Cappelli

### **ALLEGATI ALLA PERIZIA:**

- 1 Estratto di mappa catastale;
- 2 Fotografie significative;
- 3 Fascicolo con allegati relativi.

