
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **58/2025 riunita alla 202/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29/04/2026

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. VINCENZO CANTELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 1: compendio agricolo sito in Bondeno (FE),
frazione Burana, Via Virgiliana

LOTTO 2: terreni agricoli siti in Bondeno (FE),
frazione Burana, Via Virgiliana

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

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

LOTTO 1: compendio agricolo sito in Bondeno (FE), frazione Burana, Via Virgiliana [REDACTED]

Identificazione Catasto Fabbricati:

ABITAZIONE AGRICOLA: foglio 76, mappale 68, sub. 1, indirizzo Via Virgiliana [REDACTED], piano T-1, catasto fabbricati, Comune Bondeno, categoria A/3, classe 2, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 216 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 216 mq., rendita catastale € 976,10, intestato [REDACTED], nato a Riva del Garda (TN) il [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, [REDACTED], nato a Trento il [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

DEPOSITI E STALLE AGRICOLI: foglio 76, mappale 68, sub. 2, graffato al foglio 59, mappale 94, sub. 1, indirizzo Via Virgiliana [REDACTED], piano T-1, catasto fabbricati, Comune Bondeno, categoria D/10, rendita catastale € 13.634,00, intestato [REDACTED], nato a Riva del Garda (TN) il [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, [REDACTED], nato a Trento il [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

CORTE PERTINENZIALE: foglio 76, mappale 68, sub. 3, indirizzo Via Virgiliana [REDACTED], piano T, catasto fabbricati, Comune Bondeno, bene comune non censibile – corte comune ai sub. 1 e 2 del mapp. 68 foglio 76 ed al sub. 1 del mapp. 94 foglio 59.

CORTE PERTINENZIALE: foglio 59, mappale 94, sub. 2, indirizzo Via Virgiliana [REDACTED], piano T, catasto fabbricati, Comune Bondeno, bene comune non censibile – corte comune ai sub. 1 e 2 del mapp. 68 foglio 76 ed al sub. 1 del mapp. 94 foglio 59.

Identificazione Catasto Terreni:

- foglio 76, mappale 68, Comune Bondeno, aree di enti urbani e promiscui – partita speciale 1, ente urbano di mq. 24.105;

- foglio 59, mappale 94, Comune Bondeno, aree di enti urbani e promiscui – partita speciale 1, ente urbano di mq. 1.935.

LOTTO 2: terreni agricoli siti in Bondeno (FE), frazione Burana, Via Virgiliana.

Dati Catastali:

TERRENO AGRICOLO: foglio 76, mappale 36, catasto terreni, Comune Bondeno, qualità seminativo, classe 3, superficie 17.300 mq., reddito dominicale € 115,44, reddito agrario € 75,94, intestato a Carli Marco, nato a Riva del Garda (TN) [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, [REDACTED], nato a Trento il [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

TERRENO AGRICOLO: foglio 76, mappale 67, catasto terreni, Comune Bondeno, qualità seminativo, classe 3, superficie 26.580 mq., reddito dominicale € 177,36, reddito agrario € 116,68, intestato a [REDACTED], nato a Riva del Garda (TN) [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, [REDACTED], nato a Trento [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

TERRENO AGRICOLO: foglio 76, mappale 70, catasto terreni, Comune Bondeno, qualità seminativo, classe 3, superficie 5.720 mq., reddito dominicale € 38,17, reddito agrario € 25,11, intestato a [REDACTED], nato a Riva del Garda (TN) [REDACTED], [REDACTED],

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, [REDACTED], nato a Trento il [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

2. Stato di possesso

LOTTI 1 e 2.

Possesso: locati con titolo (locazione ultranovennale)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTI 1 e 2.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

LOTTI 1 e 2.

Creditori Iscritti: Cassa Rurale Giudicarie Valsabbia Paganella Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa, La Cassa Rurale – Credito Cooperativo Adamello Giudicarie Valsabbia Paganella – Società Cooperativa.

5. Comproprietari

LOTTI 1 e 2.

Comproprietari: nessuno oltre i debitori.

6. Misure Penali

LOTTI 1 e 2.

Misure penali: nessuna.

7. Continuità delle trascrizioni

LOTTI 1 e 2.

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

LOTTO 1: compendio agricolo sito in Bondeno (FE), frazione Burana, Via Virgiliana c.n. 86.

Prezzo da occupato: € 42.400,00

Prezzo da libero: € 109.400,00

LOTTO 2: terreni agricoli siti in Bondeno (FE), frazione Burana, Via Virgiliana.

Prezzo da occupato: € 79.900,00

Prezzo da libero: € 97.000,00

LOTTO 1**Compendio agricolo sito in Bondeno (FE), frazione Burana, Via Virgiliana c.n. 86**

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: compendio agricolo.**

Trattasi di fondo agricolo denominato podere "Torbida" sito in Bondeno (FE), frazione Burana, Via Virgiliana [REDACTED], in isolata zona rurale priva di servizi, ad una distanza di circa 1,20 Km. dalla più vicina pubblica via.

Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Identificato al Catasto Fabbricati:

ABITAZIONE AGRICOLA: foglio 76, mappale 68, sub. 1, indirizzo Via Virgiliana c. [REDACTED], piano T-1, catasto fabbricati, Comune Bondeno, categoria A/3, classe 2, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 216 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 216 mq., rendita catastale € 976,10.

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Derivante da: costituzione del 13/11/2009 pratica n. FE0245052 in atti dal 13/11/2009 (n. 1870.1/2009).

DEPOSITI E STALLE AGRICOLI: foglio 76, mappale 68, sub. 2, graffato al foglio 59, mappale 94, sub. 1, indirizzo Via Virgiliana [REDACTED], piano T-1, catasto fabbricati, Comune Bondeno, categoria D/10, rendita catastale € 13.634,00.

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Derivante da: costituzione del 13/11/2009 pratica n. FE0245052 in atti dal 13/11/2009 (n. 1870.1/2009).

CORTE PERTINENZIALE: foglio 76, mappale 68, sub. 3, indirizzo Via Virgiliana [REDACTED] piano T, catasto fabbricati, Comune Bondeno, bene comune non censibile – corte comune ai sub. 1 e 2 del mapp. 68 foglio 76 ed al sub. 1 del mapp. 94 foglio 59.

Derivante da: costituzione del 13/11/2009 Pratica n. FE0245052 in atti dal 13/11/2009 (n. 1870.1/2009).

CORTE PERTINENZIALE: foglio 59, mappale 94, sub. 2, indirizzo Via Virgiliana c.n. 86, piano T, catasto fabbricati, Comune Bondeno, bene comune non censibile – corte comune ai sub. 1 e 2 del mapp. 68 foglio 76 ed al sub. 1 del mapp. 94 foglio 59.

Derivante da: costituzione del 13/11/2009 Pratica n. FE0245052 in atti dal 13/11/2009 (n. 1870.1/2009).

Identificato al Catasto Terreni:

- foglio 76, mappale 68, Comune Bondeno, aree di enti urbani e promiscui – partita speciale 1, ente urbano di mq. 24.105;
- foglio 59, mappale 94, Comune Bondeno, aree di enti urbani e promiscui – partita speciale 1, ente urbano di mq. 1.935.

Confini in un sol corpo: mappali 73, 69 e 67 del foglio 76, mappali 93, 96 e 95 del foglio 59, salvo altri e più precisi.

Conformità catastale:

Il compendio si presenta in stato di abbandono ed in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Si riscontrano criticità di natura strutturale alle componenti portanti di copertura di taluni corpi di fabbrica,

di fatto crollate e senza intervento alcuno di messa in sicurezza; all'interno delle stalle non risultano rimosse, da lungo tempo, le deiezioni del bestiame, cagionando condizioni antigeniche. Inoltre, si rileva in parte della corte pertinenziale, per quanto visibile e non occultato dai riporti di terreno, l'accumulo di ingenti quantità di rifiuti vari e di pneumatici fuori uso.

Stante quanto sopra, l'accesso ed i rilievi dei beni staggiti non possono essere effettuati in sicurezza, sia per le precarie condizioni di natura strutturale che di natura sanitaria, determinando l'impossibilità di verificare se sussiste o meno la conformità catastale.

L'onere della definizione della conformità catastale resterà quindi in capo all'aggiudicatario, con costi e oneri a suo totale carico, nessuno escluso.

Si specifica inoltre 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 compendio agricolo ubicato a Burana, località posta ad una distanza di circa 9 Km. dal centro di Bondeno.

Caratteristiche zona: agricola.

Area urbanistica: agricola.

Servizi presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Bondeno.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di rilevanza.

Attrazioni storiche: nessuna di rilevanza.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali a 1,20 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Il compendio agricolo staggito risulta formalmente locato alla [REDACTED] [REDACTED] con sede in Gombito (CR), con contratto di locazione di beni immobili ultranovennale in forza di scrittura privata autenticata in data 25/08/2023, [REDACTED] [REDACTED], registrato c/o l'Agenzia delle Entrate di Trento [REDACTED] [REDACTED], trascritto a Ferrara [REDACTED] della durata di anni 30 (scadenza al 31/07/2053), canone annuo € 68.000,00, da pagarsi in n. 1 rata annuale posticipata entro la fine di ogni annata agraria (11 novembre).

Detto contratto riguarda anche altri compendi agricoli siti nei Comuni di Comano Terme (TN), Trento e Civezzano (TN), con canone pattuito tra le parti complessivo e privo di una specifica quantificazione relativamente ai singoli fondi agricoli, pertanto non è possibile da parte dello scrivente determinare l'eventuale viltà del canone ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Il contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

In sede di sopralluogo in loco, non si è riscontrato l'effettivo utilizzo dei beni staggiti da parte del conduttore; altresì, si mette in evidenza che l'abitazione ed un magazzino vengono utilizzati da soggetti terzi senza regolare contratto di affitto o altro titolo.

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:*

DOMANDA GIUDIZIALE, a favore di Carli Marco, Carli Massimiliano e Società Semplice Allevamenti Cà Torbida, contro Casoni Enea e Società Agricola Enca S.a.s. di Enea Casoni & C., derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 26/07/2013, rep. [REDACTED], accertamento di diritti reali, trascritta in data [REDACTED]

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:

Vedasi "Accesso al fondo".

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di [REDACTED] contro Carli Massimiliano (terzo datore di ipoteca), per la quota di proprietà di 1/2, [REDACTED] (terzo datore di ipoteca), per la quota di proprietà di 1/2 ed Azienda Agricola La Rinascita di Carli Marco e Massimiliano Società Agricola (debitore non datore), per concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 1.360.000,00, importo capitale € 850.000,00, durata 12 anni, derivante da atto notarile pubblico del Notaio Cristofori Francesco di Ferrara del [REDACTED] 2009, [REDACTED], iscritta a Ferrara in data [REDACTED] 2009 al reg. gen. [REDACTED].

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, importo ipoteca € 1.673.345,46, importo capitale € 1.173.345,46, derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale Ordinario di Trento del [REDACTED]/2024, [REDACTED], iscritta a Ferrara in data [REDACTED]/2024 al reg. gen. [REDACTED].

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED] [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2, derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara del [REDACTED]/2025, [REDACTED], trascritto a Ferrara in data [REDACTED] 2025 al reg. gen. [REDACTED].

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED] [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2, derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara del [REDACTED] 2025, rep. [REDACTED], trascritto a Ferrara in data [REDACTED] 2025 al reg. gen. [REDACTED].

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---

Utilità comuni: ---

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestato di Prestazione Energetica: relativamente all'abitazione agricola di cui al foglio 76, mappale 68, sub. 1, risulta l'APE n. [REDACTED] del 18/11/2009.

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

Accesso al fondo: nell'atto di vendita a firma del Notaio Cristofori Francesco di Ferrara del [REDACTED] 2009, [REDACTED], con il quale [REDACTED] nella figura del socio unico Casoni Enea, ha trasferito il compendio a Carli Marco e Carli Massimiliano, è testualmente riportato quanto segue:

"Patti e condizioni:

1) *L'immobile viene venduto ed accettato nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni igienico-sanitarie in cui attualmente si trova e come posseduto dalla parte venditrice, e come visto e piaciuto alla parte acquirente, con ogni sua azione, ragione, adiacenza, aderenza, pertinenza, infissi, servitù qualsiasi se e come esistenti ed in particolare con la servitù attiva di passaggio e transito per persone, cose e mezzi, per accedere e recedere alla e dalla Via Virgiliana, costituita con atto di divisione a rogito del Notaio Dr. Carlo Guirini [REDACTED], registrato a Ferrara [REDACTED]. 1958 [REDACTED], ivi trascritto il [REDACTED], precisandosi che il tracciato di detta servitù è meglio evidenziato con colore "verde" e le lettere A-B, mentre nel tratto B-C con colore verde e righe rosse esiste diritto di passaggio da oltre vent'anni e che nel tratto C-D con colore "rosso" verrà in appresso costituita servitù, quanto sopra risulta dall'elaborato planimetrico che si allega alla presente atto sub "M", previa lettura e visione datane alle parti che l'approvano; dichiara a tal proposito la parte venditrice, e di ciò prende atto la parte acquirente, che per il tratto indicato con colore verde e le lettere A-B il venditore, al fine di mantenere il passaggio su detto tratto, ha esperito azione possessoria nei confronti dei frontisti [REDACTED]*

[REDACTED], proprietari del terreno distinto con i mappali 19, 119, 118 del foglio 58 e garantisce fin d'ora la parte acquirente che qualora l'azione possessoria o l'eventuale ulteriore azione di riconoscimento della servitù esperite a cura e spese del venditore non abbiano esito positivo sarà comunque concesso alla parte acquirente un accesso funzionale all'immobile con questo atto compravenduto e, sotto la condizione sospensiva dell'esito negativo delle due azioni citate, viene oggi costituita la seguente:

SERVITU' CONDIZIONATA DI PASSAGGIO E TRANSITO; tale servitù è costituita a favore dell'immobile in contratto e sarà da esercitarsi lungo la Via Anime Condotti sulla capezzagna avente larghezza costante di ml. 4,00 che costeggia il canale di Bonifica ed insiste su parte dei terreni censiti al foglio 75 mappali 23-41-38-39-34-71 (ex 35) et 69 (ex 2) di piena proprietà della parte venditrice (ad eccezione del mappale 23 del foglio 75 e del mappale 41 del foglio 76 sono gravati dall'usufrutto a favore di [REDACTED] e precisandosi che il limitrofo mapp. 17 del foglio 75 è di proprietà del Consorzio della Bonifica Burana -Leo-Scoltenna-Panaro con sede in Mantova; tale servitù dovrà ritenersi costituita qualora il giudizio possessorio e/o di riconoscimento di servitù si concludano con sentenza passata in giudicato che respinga sia l'azione possessoria che l'azione di riconoscimento della servitù, mentre dovrà riconoscersi come mai sorta in caso di accoglimento dell'azione possessoria di riconoscimento della servitù; il tracciato meglio risulta nell'elaborato planimetrico che si allega al presente atto sub "N" previa visione datane alle parti che l'approvano. Pertanto la sentenza passata in giudicato che respinge l'azione possessoria e di riconoscimento della servitù costituirà titolo per la costituzione delle servitù in oggetto, mentre la sentenza passata in giudicato che accoglie dette azioni sarà titolo per l'estinzione.

Inoltre le parti costituiscono la seguente:

SERVITU' – A favore dell'immobile oggetto del presente atto ed a carico di parte dei mappali 34-42-93 del foglio 59 di proprietà della parte venditrice viene costituita servitù perpetua ed incondizionata di passaggio e transito per persone, cose e mezzi al fine di accedere e recedere allo e dallo stradello oggetto di servitù già esistenti e sopracitata; il tracciato di detta servitù è evidenziato con le lettere C-D nell'elaborato allegato sub "M", omessane lettura.

Per entrambe le due servitù non viene convenuto alcun corrispettivo perché di esso si è tenuto conto nella determinazione del prezzo e, ai soli fini fiscali si dichiara il valore di euro 200,00 (duecento virgola zero zero).

Presso il Tribunale Ordinario di Ferrara - Sezione Civile risulta la causa civile di I Grado iscritta al R.G.

██████████ 2012, promossa da ██████████ contro ██████████
██████████), con Sentenza ██████████ 2015 pubbl. il ██████████
██████████ 2015 che riporta testualmente la seguente conclusione:

*"Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa, dichiara che non esiste servitù di passaggio a carico del fondo di proprietà degli attori censito al CT Bondeno Foglio 58 mapp. 19, 119 e 118 parte ed a favore del fondo con insistenti fabbricati di ██████████
██████████ censito al Foglio 76 mapp. 36, 67, 70, 68, 68 sub. 1, 68 sub. 2, 68 sub. 3, Foglio 59 mapp. 94, 94 sub. 1, 94 sub. 2.*

Dichiara tenuti ██████████ in solido fra di loro al pagamento in favore degli attori in solido delle spese di causa determinate in euro 4.500,00 per compensi oltre accessori di legge, ed oltre a spese di CTU come liquidate in corso di causa.

Dichiara compensate le spese fra ██████████

Presso la Corte di Appello di Bologna – I Sezione Civile risulta la causa civile in grado di appello iscritta ██████████ 2016, promossa da ██████████

██████████ contro ██████████), con Sentenza ██████████/2021
pubbl. il ██████████ 2021 che riporta testualmente la seguente conclusione:

"La Corte, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

I – dichiara la nullità della sentenza di primo grado per difetto di contraddittorio avuto riguardo alle domande riconvenzionali proposte dai signori ██████████ aventi a oggetto l'accertamento dell'acquisto della servitù di passaggio sulla strada meglio descritta in atti e identificata, s.e.&o., al C.T. del Comune di Bondeno, foglio 58 – mappali 39-55-56-19-119-118, foglio 59 – mappali 90-35-36-69-70-37-41-38-104-88-39-66-33-59-34-42-93; per l'effetto, rimette la causa dinanzi al Tribunale di Ferrara ai sensi dell'art. 354 c.p.c. per la rinnovazione del giudizio di primo grado, da instaurarsi anche nei confronti dei proprietari delle porzioni immobiliari come sopra identificate e, in ogni caso, di tutte le porzioni immobiliari che costituiscono la strada descritta negli atti introduttivi del giudizio, quali litisconsorti necessari ai sensi dell'art. 102 c.p.c.; giudizio da riassumersi entro il termine di sei mesi dal deposito della presente sentenza;

II – compensa integralmente le spese di lite con riguardo alla presente fase."

Dalle verifiche svolte, non risulta verosimilmente alcuna evidenza circa il proseguimento dell'azione possessoria.

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, così come pervenuto alla società debitrice in forza dei titoli di provenienza.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

- [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento beni e trasferimento sede del Notaio Rino Breviglieri di Poggio Rusco (MN) del [REDACTED] 1982, [REDACTED] trascritto a Ferrara il [REDACTED]. Segue trasferimento di sede sociale in forza di atto del Notaio Massimo De Mauro Paternò Castello di Ferrara del [REDACTED] 2000, rep. [REDACTED], trascritto a Ferrara il [REDACTED]; trasformazione di società in forza di scrittura privata in autentica del Notaio Massimo Bertolucci di Mantova in [REDACTED]/2001, [REDACTED], trascritta a Ferrara il [REDACTED] trasformazione di società in forza di atto del Notaio Carlo Alberto Alberti di Migliarino (FE) del [REDACTED] 2003, rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il [REDACTED].
- [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del Notaio Massimo Bertolucci di Mantova [REDACTED]/2008, [REDACTED] trascritto a Ferrara il [REDACTED], rettificata con trascrizione del [REDACTED] e confermata con atto del [REDACTED] del Notaio Maria Ferrari di Finale Emilia (MO), trascritto a Ferrara il [REDACTED]/2016. Segue atto di trasferimento sede sociale del Notaio Francesco Cristofori di Ferrara [REDACTED]/2008, [REDACTED], trascritto a Ferrara [REDACTED].
- [REDACTED], proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita del Notaio Francesco Cristofori di Ferrara del [REDACTED]/2009, rep. 70128/17721, trascritto a Ferrara il [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

A migliore comprensione di quanto sotto riportato, si allega planimetria generale con assegnazione numerica per ogni corpo di fabbrica.

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Bondeno ha individuato e messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie, tenuto comunque conto che la costruzione di taluni corpi di fabbrica risale circa agli anni '50 (rif. 1, 4 parte, 5 parte):

- Licenza edilizia n. [REDACTED] rilasciata il [REDACTED] 1963 per sistemazione, trasformazione e sopraelevazione di casa colonica e costruzione di proservizi (rif. 2 e 3), oltre a demolizione di proservizio esistente (rif. 4); Licenza edilizia a sanatoria [REDACTED] rilasciata il [REDACTED]/1966 per variante al precedente progetto; Abitabilità n. [REDACTED] 1966;
- Licenza edilizia [REDACTED] rilasciata [REDACTED] 1969 per ampliamento di n. 2 stalle (rif. 8 e 9); Licenza edilizia [REDACTED] del [REDACTED] 1969 per nuova costruzione di n. 2 stalle; Agibilità [REDACTED] del [REDACTED] 1983;
- Licenza edilizia [REDACTED] rilasciata il [REDACTED]/1970 per costruzione di fabbricato uso ricovero attrezzi in aderenza ad altro esistente (rif. 6); Agibilità n. [REDACTED] del [REDACTED] 1983;
- Licenza edilizia n. [REDACTED] rilasciata il [REDACTED]/1970 per costruzione di stalla (rif. 10); Agibilità [REDACTED] del [REDACTED] 1983;
- Licenza edilizia [REDACTED] rilasciata il [REDACTED]/1973 per costruzione di stalla (rif. 11); Agibilità n. [REDACTED] del [REDACTED]/1983;
- Licenza edilizia [REDACTED] del [REDACTED]/1973 per costruzione di tettoia (rif. 12);
- Licenza edilizia [REDACTED] del [REDACTED]/1974 per costruzione di magazzino ricovero macchine ed attrezzi (rif. 13); Concessione edilizia in variante n. [REDACTED] del [REDACTED] 1984.

Si specifica che l'elenco dei titoli edilizi riportato nell'atto di acquisto del Notaio Francesco Cristofori di Ferrara rep. [REDACTED] del [REDACTED]/2009, nonché nella perizia allegata, presenta talune imprecisioni/errori.

7.1 Conformità edilizia:

Come già indicato nel paragrafo "Conformità catastale", l'accesso ed i rilievi dei beni staggiti non possono essere effettuati in sicurezza, sia per le precarie condizioni di natura strutturale che di natura sanitaria, determinando l'impossibilità di verificare se sussiste o meno la conformità edilizia.

La disamina che segue, meramente indicativa, si basa quindi sull'ispezione visiva esterna dei beni, nonché dal confronto con le planimetrie catastali in atti:

- il fienile rif. 1 presenta un ampliamento in corrispondenza della facciata sud;
- il proservizio/legnaia rif. 3 ha subito modifiche interne e prospettiche;
- la porzione di proservizio/taverna rif. 4 risalente agli anni '50 era stata dichiarata demolita con la Licenza edilizia n. [REDACTED] rilasciata il [REDACTED]/1963; si riscontra, inoltre, l'ampliamento del corpo di fabbrica e la completa ristrutturazione;
- la porzione di deposito rif. 6 presenta modifiche prospettiche, maggiori altezze ed un ampliamento in corrispondenza della facciata sud;
- il deposito rif. 7 risulta privo di titolo edilizio;
- le stalle rif. 8 e 9 presentano modifiche prospettiche, difformità planimetriche ed alle altezze; si riscontra la realizzazione di un ampliamento in corrispondenza della facciata sud della stalla rif. 8;
- la stalla rif. 10 presenta modifiche prospettiche e maggiori altezze;
- la stalla rif. 11 presenta modifiche prospettiche, maggiori altezze e difformità planimetriche;
- la tettoia rif. 12 presenta maggiori altezze, difformità planimetriche ed ampliamenti;
- il magazzino rif. 13 presenta modifiche prospettiche, maggiori altezze e difformità planimetriche.

Le difformità riscontrate sono presumibilmente regolarizzabili con:

potranno essere regolarizzate le modifiche relative ai prospetti, alle altezze e, verosimilmente, alle dimensioni planimetriche realizzate in difformità rispetto alle suddette pratiche edilizie.

La regolarizzazione degli ampliamenti/costruzioni eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in considerazione della normativa vigente in ambito agricolo, appare invece di difficile conseguimento; per tale ragione, se ne indica la messa in pristino.

Dovrà altresì essere eseguito l'aggiornamento catastale coerentemente alla regolarizzazione edilizia.

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 60.000,00 (desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti e salvo l'effettiva possibilità di poter regolarizzare i volumi realizzati ex-novo in assenza di titolo abilitativo).

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 approfondite ricerche dei titoli edilizi che hanno legittimato il compendio staggito, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, 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 del potenziale 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, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati; gli importi indicati per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi, in quanto per la precisa definizione degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura di sanatoria vera e propria; ragion per cui si consiglia un'assistenza propedeutica alla partecipazione all'asta da proprio tecnico di fiducia. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del potenziale 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 gli immobili 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.

Il prezzo a base d'asta tiene intrinsecamente conto dell'assenza di garanzie ed è da intendersi complessivo ed a corpo.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	P.R.G.
Zona omogenea:	E1 – zona produttiva agricola
Tutele/vincoli	Patrimonio edilizio rurale (scheda A15-04); fascia di rispetto elettrodotto

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di compendio ad uso agricolo denominato podere “Torbida”, costituito da stalle, magazzini/depositi ed un’abitazione con pertinenze, in completo stato di abbandono e destinato, negli anni di attività, ad allevamento di bestiame.

A migliore comprensione della descrizione degli immobili, derivante da una disamina prettamente esterna, si allega planimetria con assegnazione numerica per ogni corpo di fabbrica.

Abitazione e sue pertinenze (rif. 2, 3 e 4):

trattasi di fabbricato in muratura piena in laterizio con tetto a due falde e copertura con coppi alla ferrarese; esternamente risulta intonacato e tinteggiato, con evidenti segni di deterioramento. I serramenti sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in pvc.

Le pertinenze presentano le medesime caratteristiche dell’abitazione, ad esclusione della taverna che denota una copertura con struttura in legno ed infissi in alluminio.

Stalle (rif. 8, 9, 10, 11 e 12):

trattasi di fabbricati con strutture portanti in cemento armato e strutture in ferro, tamponamenti esterni in elementi laterizi, coperture in pannelli prefabbricati e strutture in ferro con manti in lastre verosimilmente contenenti amianto. I serramenti esterni sono in metallo con vetro semplice e le pavimentazioni interne in battuto di cemento.

Magazzini/depositi (rif. 1, 5, 6, 7 e 13):

trattasi di fabbricati con strutture portanti in cemento armato e tamponamenti esterni in elementi laterizi; i manti di copertura sono in lastre verosimilmente contenenti amianto. I serramenti esterni sono in metallo con vetro semplice e le pavimentazioni interne in battuto di cemento.

Il fienile rif. 1 ed il deposito rif. 5 risalgono al primo insediamento degli anni '50 e presentato muratura in laterizio, solai in parte a volti di muratura ed in parte in laterocemento, con struttura di copertura a falde in legno e manto con coppi alla ferrarese. Le pavimentazioni interne sono parte in battuto di cemento e parte in cotto.

La corte pertinenziale è composta dagli spazi di manovra e da vasche per la raccolta dei liquami.

1. Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Stato di manutenzione generale: pessimo.

Condizioni generali: il complesso immobiliare si presenta in completo stato di abbandono, ad esclusione dell’unità residenziale e di due magazzini in scadente stato manutentivo. Lo stato di conservazione e manutenzione risulta pessimo, riscontrando in particolar modo criticità di natura strutturale alle componenti portanti di copertura di taluni corpi di fabbrica, di fatto crollate e senza intervento alcuno di messa in sicurezza. Si riscontra altresì che l’intero complesso immobiliare, esclusa l’abitazione e la porzione di un magazzino, presenta manti di copertura verosimilmente in amianto gravemente divelti, cagionando una situazione di pericolo per la salute. All’interno delle stalle non risultano rimosse, da lungo tempo, le deiezioni del bestiame, cagionando condizioni antigeniche e, potenzialmente, fattore di inquinamento del terreno. Inoltre, si rileva in parte della corte pertinenziale, per quanto visibile e non occultato dai riporti di terreno, l’accumulo di ingenti quantità di rifiuti vari e di pneumatici fuori uso. Infine, per quanto alle vasche per la

raccolta dei liquami, non è stato possibile prenderne visione a causa della crescita di una fitta vegetazione spontanea.

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.

Nel calcolo della consistenza non si terrà conto dei corpi di fabbrica/porzioni realizzati in assenza di titolo edilizio e apparentemente non sanabili.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Fienile (rif. 1)	superficie lorda di pavimento	588,49	1,00	588,49
Area cortiliva – quota parte	superficie esterna lorda	2.193,59	0,02	43,87
Totale				632,36

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione (rif. 2)	superficie lorda di pavimento	202,24	1,00	202,24
Proservizio (rif. 3)	superficie lorda di pavimento	27,25	0,20	5,45
Proservizio (rif. 4)	superficie lorda di pavimento	49,33	0,80	39,46
Area cortiliva – quota parte	superficie esterna lorda	1.039,30	0,02	20,79
Totale				267,94

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Deposito (rif. 5)	superficie lorda di pavimento	302,00	1,00	302,00
Area cortiliva – quota parte	superficie esterna lorda	1.125,70	0,02	22,51
Totale				324,51

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Deposito (rif. 6)	superficie lorda di pavimento	237,80	1,00	237,80
Area cortiliva – quota parte	superficie esterna lorda	886,40	0,02	17,73
Totale				255,53

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Stalle (rif. 8 e 9)	superficie lorda di pavimento	718,90	1,00	718,90
Area cortiliva – quota parte	superficie esterna lorda	2.679,69	0,02	53,59
Totale				772,49

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Stalle (rif. 10 e 11)	superficie lorda di pavimento	2.688,80	1,00	2.688,80
Area cortiliva – quota parte	superficie esterna lorda	10.022,46	0,02	200,45
Totale				2.889,25

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Tettoia (rif. 12)	superficie lorda di pavimento	359,20	1,00	359,20
Area cortiliva – quota parte	superficie esterna lorda	1.338,91	0,02	26,78
Totale				385,98

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Magazzino (rif. 13)	superficie lorda di pavimento	305,80	1,00	305,80
Pensilina	superficie esterna lorda	104,90	0,10	10,49
Area cortiliva – quota parte	superficie esterna lorda	1.530,88	0,02	30,62
Totale				346,91

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, i costi di ristrutturazione, il suo status impiantistico, l'andamento del mercato, i vincoli giuridici, etc.

Si specifica che il valore unitario di mercato applicato ai vari corpi di fabbrica tiene implicitamente conto dei costi forfettari necessari per la ricostruzione delle componenti strutturali crollate, nonché delle spese relative alla disinfestazione delle stalle e alla rimozione dei rifiuti nei piazzali.

Infine, trattandosi di fondo occupato con contratto di locazione trascritto in data antecedente al pignoramento, 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 Comunale di Bondeno;
 Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

Compendio agricolo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------	------------------------	---------------------------

<i>equivalente mqe.</i>			
Fienile (rif. 1)	632,36	€ 60,00	€ 37.941,60
Abitazione e servizi (rif. 2, 3 e 4)	267,94	€ 150,00	€ 40.191,00
Deposito (rif. 5)	324,51	€ 110,00	€ 35.696,10
Deposito (rif. 6)	255,53	€ 130,00	€ 33.218,90
Stalle (rif. 8 e 9)	772,49	€ 60,00	€ 46.349,40
Stalle (rif. 10 e 11)	2.889,25	€ 75,00	€ 216.693,75
Tettoia (rif. 12)	385,98	€ 40,00	€ 15.439,20
Magazzino (rif. 13)	346,91	€ 60,00	€ 20.814,60
Totale stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 446.344,55

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Valore complessivo</i>
Compendio agricolo	€ 446.344,55

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%)	- € 66.951,68
Riduzione del valore del 15% per presenza contratto di locazione:	- € 66.951,68
Spese tecniche di regolarizzazione catastale ed edilizia:	- € 60.000,00
Spese bonifica lastre fibrocemento con amianto:	- € 210.000,00
VALORE RESIDUO	€ 42.441,19

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: € 42.400,00

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: € 109.400,00

Allegati:

1. planimetria generale;
2. documentazione fotografica;
3. documentazione catastale;
4. estratto pratiche edilizie;
5. atto di provenienza;
6. visure ipotecarie;
7. contratto di locazione.

Data generazione:
12/03/2026

L'Esperto alla stima
Geom. Marco Maggi

LOTTO 2
Terreni agricoli sito in Bondeno (FE), Via Virgiliana

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: terreni agricoli.

Trattasi di terreni agricoli senza sovrastanti fabbricati.

Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Identificati al Catasto Terreni:

TERRENO AGRICOLO: foglio 76, mappale 36, catasto terreni, Comune Bondeno, qualità seminativo, classe 3, superficie 17.300 mq., reddito dominicale € 115,44, reddito agrario € 75,94.

Intestazione: [REDACTED], nato a Riva del Garda (TN) il [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, [REDACTED], nato a Trento il [REDACTED], [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Derivante da: tabella di variazione del 30/01/1989 pratica n. 139085 in atti dal 04/08/2001 tab 55/01 – istanza n. 108431 del 20/06/01 (n. 209.1/1989).

TERRENO AGRICOLO: foglio 76, mappale 67, catasto terreni, Comune Bondeno, qualità seminativo, classe 3, superficie 26.580 mq., reddito dominicale € 177,36, reddito agrario € 116,68.

Intestazione: [REDACTED], nato a Riva del Garda (TN) il [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, [REDACTED], nato a Trento il [REDACTED], [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Derivante da: frazionamento del 03/11/2009 pratica n. FE0203033 in atti dal 03/11/2009 presentato il 29/10/2009 (n. 203033.1/2009).

TERRENO AGRICOLO: foglio 76, mappale 70, catasto terreni, Comune Bondeno, qualità seminativo, classe 3, superficie 5.720 mq., reddito dominicale € 38,17, reddito agrario € 25,11.

Intestazione: [REDACTED], nato a Riva del Garda (TN) il [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, [REDACTED], nato a Trento il [REDACTED], [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Derivante da: frazionamento del 03/11/2009 pratica n. FE0203033 in atti dal 03/11/2009 presentato il 29/10/2009 (n. 203033.1/2009).

Confini in un sol corpo: mappali 61, 59, 93 del foglio 59, mappali 68, 69, 71 del foglio 76, Allacciante di Felonica, salvo altri e più precisi.

Conformità catastale:

Non si rilevano difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Si specifica che non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico dei terreni 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 sono terreni agricoli ubicati a Burana, località posta ad una distanza di circa 9 Km. dal centro di Bondeno.

Caratteristiche zona: agricola.

Area urbanistica: agricola.

Servizi presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Bondeno.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di rilevanza.

Attrazioni storiche: nessuna di rilevanza.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali a 1,20 Km.

STATO DI POSSESSO:

Il compendio agricolo staggito risulta formalmente locato alla [REDACTED] con sede in Gombito (CR), con contratto di locazione di beni immobili ultranovennale in forza di scrittura privata autenticata in data 25/08/2023, [REDACTED], registrato c/o l'Agenzia delle Entrate di Trento [REDACTED], trascritto a Ferrara [REDACTED] della durata di anni 30 (scadenza al 31/07/2053), canone annuo € 68.000,00, da pagarsi in n. 1 rata annuale posticipata entro la fine di ogni annata agraria (11 novembre).

Detto contratto riguarda anche altri compendi agricoli siti nei Comuni di Comano Terme (TN), Trento e Civezzano (TN), con canone pattuito tra le parti complessivo e privo di una specifica quantificazione relativamente ai singoli fondi agricoli, pertanto non è possibile da parte dello scrivente determinare l'eventuale viltà del canone ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Il contratto di locazione è stato stipulato in data antecedente al pignoramento

In sede di sopralluogo in loco, non si è riscontrato l'effettivo utilizzo dei beni staggiti da parte del conduttore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

DOMANDA GIUDIZIALE, a favore di Carli Marco, Carli Massimiliano e Società Semplice Allevamenti Cà Torbida, contro Casoni Enea e Società Agricola Enca S.a.s. di Enea Casoni & C., derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 26/07/2013, rep. [REDACTED], accertamento di diritti reali, trascritta in data [REDACTED]

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:

Vedasi "Accesso al fondo".

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di [REDACTED] contro Carli Massimiliano

(terzo datore di ipoteca), per la quota di proprietà di 1/2, [REDACTED] (terzo datore di ipoteca), per la quota di proprietà di 1/2 ed Azienda Agricola La Rinascita di Carli Marco e Massimiliano Società Agricola (debitore non datore), per concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 1.360.000,00, importo capitale € 850.000,00, durata 12 anni, derivante da atto notarile pubblico del Notaio Cristofori Francesco di Ferrara del [REDACTED] 2009, [REDACTED], iscritta a Ferrara in data [REDACTED] 2009 al reg. gen. [REDACTED].

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, importo ipoteca € 1.673.345,46, importo capitale € 1.173.345,46, derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale Ordinario di Trento del [REDACTED]/2024, [REDACTED], iscritta a Ferrara in data [REDACTED]/2024 al reg. gen. [REDACTED].

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2, derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara del [REDACTED]/2025, [REDACTED], trascritto a Ferrara in data [REDACTED] 2025 al reg. gen. [REDACTED].

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2, derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara del [REDACTED] 2025, rep. [REDACTED], trascritto a Ferrara in data [REDACTED] 2025 al reg. gen. [REDACTED].

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---

Utilità comuni: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

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

Attestazione Certificazione Energetica: ---.

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

Accesso al fondo: nell'atto di vendita a firma del Notaio Cristofori Francesco di Ferrara del [REDACTED] 2009, [REDACTED], con il quale [REDACTED] nella figura del socio unico Casoni Enea, ha trasferito il compendio a Carli Marco e Carli Massimiliano, è testualmente riportato quanto segue:

"Patti e condizioni:

1) *L'immobile viene venduto ed accettato nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni igienico-sanitarie in cui attualmente si trova e come posseduto dalla parte venditrice, e come visto e piaciuto alla parte acquirente, con ogni sua azione, ragione, adiacenza, aderenza, pertinenza, infissi, servitù qualsiasi se e come esistenti ed in particolare con la servitù attiva di passaggio e transito per persone, cose e mezzi, per*

accedere e recedere alla e dalla Via Virgiliana, costituita con atto di divisione a rogito del Notaio Dr. Carlo Guirini [REDACTED], registrato a Ferrara [REDACTED] 1958 [REDACTED], ivi trascritto il [REDACTED], precisandosi che il tracciato di detta servitù è meglio evidenziato con colore "verde" e le lettere A-B, mentre nel tratto B-C con colore verde e righe rosse esiste diritto di passaggio da oltre vent'anni e che nel tratto C-D con colore "rosso" verrà in appresso costituita servitù, quanto sopra risulta dall'elaborato planimetrico che si allega alla presente atto sub "M", previa lettura e visione datane alle parti che l'approvano; dichiara a tal proposito la parte venditrice, e di ciò prende atto la parte acquirente, che per il tratto indicato con colore verde e le lettere A-B il venditore, al fine di mantenere il passaggio su detto tratto, ha esperito azione possessoria nei confronti dei frontisti [REDACTED], proprietari del terreno distinto con i mappali 19, 119, 118 del foglio 58 e garantisce fin d'ora la parte acquirente che qualora l'azione possessoria o l'eventuale ulteriore azione di riconoscimento della servitù esperite a cura e spese del venditore non abbiano esito positivo sarà comunque concesso alla parte acquirente un accesso funzionale all'immobile con questo atto compravenduto e, sotto la condizione sospensiva dell'esito negativo delle due azioni citate, viene oggi costituita la seguente:

SERVITU' CONDIZIONATA DI PASSAGGIO E TRANSITO; tale servitù è costituita a favore dell'immobile in contratto e sarà da esercitarsi lungo la Via Anime Condotti sulla capezzagna avente larghezza costante di ml. 4,00 che costeggia il canale di Bonifica ed insiste su parte dei terreni censiti al foglio 75 mappali 23-41-38-39-34-71 (ex 35) et 69 (ex 2) di piena proprietà della parte venditrice (ad eccezione del mappale 23 del foglio 75 e del mappale 41 del foglio 76 sono gravati dall'usufrutto a favore di [REDACTED] e precisandosi che il limitrofo mapp. 17 del foglio 75 è di proprietà del Consorzio della Bonifica Burana -Leo-Scoltenna-Panaro con sede in Mantova; tale servitù dovrà ritenersi costituita qualora il giudizio possessorio e/o di riconoscimento di servitù si concludano con sentenza passata in giudicato che respinga sia l'azione possessoria che l'azione di riconoscimento della servitù, mentre dovrà riconoscersi come mai sorta in caso di accoglimento dell'azione possessoria di riconoscimento della servitù; il tracciato meglio risulta nell'elaborato planimetrico che si allega al presente atto sub "N" previa visione datane alle parti che l'approvano. Pertanto la sentenza passata in giudicato che respinge l'azione possessoria e di riconoscimento della servitù costituirà titolo per la costituzione delle servitù in oggetto, mentre la sentenza passata in giudicato che accoglie dette azioni sarà titolo per l'estinzione.

Inoltre le parti costituiscono la seguente:

SERVITU' – A favore dell'immobile oggetto del presente atto ed a carico di parte dei mappali 34-42-93 del foglio 59 di proprietà della parte venditrice viene costituita servitù perpetua ed incondizionata di passaggio e transito per persone, cose e mezzi al fine di accedere e recedere allo e dallo stradello oggetto di servitù già esistenti e sopraccitata; il tracciato di detta servitù è evidenziato con le lettere C-D nell'elaborato allegato sub "M", omessane lettura.

Per entrambe le due servitù non viene convenuto alcun corrispettivo perché di esso si è tenuto conto nella determinazione del prezzo e, ai soli fini fiscali si dichiara il valore di euro 200,00 (duecento virgola zero zero).

Presso il Tribunale Ordinario di Ferrara - Sezione Civile risulta la causa civile di I Grado iscritta al R.G. [REDACTED]/2012, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED], con Sentenza [REDACTED] 2015 pubbl. il [REDACTED] 2015 che riporta testualmente la seguente conclusione:

"Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa, dichiara che non esiste servitù di passaggio a carico del fondo di proprietà degli attori censito al CT Bondeno Foglio 58 mapp. 19, 119 e 118 parte ed a favore del fondo con insistenti fabbricati di [REDACTED] censito al Foglio 76 mapp. 36, 67, 70, 68, 68 sub. 1, 68 sub. 2, 68 sub. 3, Foglio 59 mapp. 94, 94 sub. 1, 94 sub. 2.

Dichiara tenuti [REDACTED] in solido fra di loro al pagamento in favore degli attori in solido delle spese di causa determinate in euro 4.500,00 per compensi oltre accessori di legge, ed oltre a spese di CTU come liquidate in corso di causa.

Dichiara compensate le spese fra [REDACTED]

Presso la Corte di Appello di Bologna – I Sezione Civile risulta la causa civile in grado di appello iscritta [REDACTED] 2016, promossa da [REDACTED]

██████████ contro ██████████
 ██████████), con Sentenza ██████████/2021 pubbl. il ██████████ 2021

che riporta testualmente la seguente conclusione:

“La Corte, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

I – dichiara la nullità della sentenza di primo grado per difetto di contraddittorio avuto riguardo alle domande riconvenzionali proposte dai signori ██████████ aventi a oggetto l'accertamento dell'acquisto della servitù di passaggio sulla strada meglio descritta in atti e identificata, s.e.&o., al C.T. del Comune di Bondeno, foglio 58 – mappali 39-55-56-19-119-118, foglio 59 – mappali 90-35-36-69-70-37-41-38-104-88-39-66-33-59-34-42-93; per l'effetto, rimette la causa dinanzi al Tribunale di Ferrara ai sensi dell'art. 354 c.p.c. per la rinnovazione del giudizio di primo grado, da instaurarsi anche nei confronti dei proprietari delle porzioni immobiliari come sopra identificate e, in ogni caso, di tutte le porzioni immobiliari che costituiscono la strada descritta negli atti introduttivi del giudizio, quali litisconsorti necessari ai sensi dell'art. 102 c.p.c.; giudizio da riassumersi entro il termine di sei mesi dal deposito della presente sentenza;

II – compensa integralmente le spese di lite con riguardo alla presente fase.”

Dalle verifiche svolte, non risulta verosimilmente alcuna evidenza circa il proseguimento dell'azione possessoria.

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, così come pervenuto alla società debitrice in forza dei titoli di provenienza.

PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

- ██████████ proprietario per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento beni e trasferimento sede del Notaio Rino Breviglieri di Poggio Rusco (MN) del ██████████ 1982, ██████████ trascritto a Ferrara il ██████████. Segue trasferimento di sede sociale in forza di atto del Notaio Massimo De Mauro Paternò Castello di Ferrara del ██████████ 2000, rep. ██████████, trascritto a Ferrara il ██████████; trasformazione di società in forza di scrittura privata in autentica del Notaio Massimo Bertolucci di Mantova in ██████████/2001, ██████████, trascritta a Ferrara il ██████████
 ██████████ trasformazione di società in forza di atto del Notaio Carlo Alberto Alberti di Migliarino (FE) del ██████████ 2003, rep. ██████████ trascritto a Ferrara il ██████████.

- ██████████, proprietaria per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del Notaio Massimo Bertolucci di Mantova ██████████/2008, ██████████ trascritto a Ferrara il ██████████
 ██████████, rettificata con trascrizione del ██████████ e confermata con atto del ██████████ del Notaio Maria Ferrari di Finale Emilia (MO), trascritto a Ferrara il ██████████/2016
 ██████████. Segue atto di trasferimento sede sociale del Notaio Francesco Cristofori di Ferrara ██████████/2008, ██████████, trascritto a Ferrara ██████████

- ██████████, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita del Notaio Francesco Cristofori di Ferrara del ██████████/2009, rep. 70128/17721, trascritto a Ferrara il ██████████.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna – trattasi di terreni privi di edifici.

7.1 Conformità edilizia:

Trattasi di terreni privi di edifici.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	P.R.G.
Zona omogenea:	E1 – zona produttiva agricola
Tutele/vincoli	Patrimonio edilizio rurale (scheda A15-04); fascia di rispetto elettrodotto

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di terreni agricoli liberi da fabbricati aventi estensione di complessivi 49.600,00 mq. catastali; essi si presentano ad orografia pianeggiante e alla data del sopralluogo risultavano incolti.

Lungo il confine sud dei mappali 36 e 70 è presente il canale irriguo e di scolo Allacciante di Felonica.

Per limiti insiti nel mandato, non si è proceduto al rilievo topografico e alla verifica dei confini, facendo pertanto salvi i diritti di terzi e tutti gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi, in caso di ravvisata necessità, a totale carico all'aggiudicatario. Inoltre, non è stato eseguito l'accertamento della presenza di rifiuti e/o elementi inquinanti e/o pericolosi, sia nei terreni o in sottosuolo, con ogni eventuale adeguamento normativo sempre a carico all'aggiudicatario.

1. Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Superficie catastale terreni: mq. 49.600,00.

I terreni risultano di forma pressoché regolare ad orografia pianeggiante.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Terreni agricoli	superficie catastale	49.600,00	1,00	49.600,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dei terreni 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, l'andamento del mercato, i vincoli giuridici, etc.

Si specifica che trattandosi di fondo occupato con contratto di locazione trascritto in data antecedente al pignoramento, 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 del Comune di Bondeno;
 Agenzie immobiliari locali, V.A.M., OVA.

8.3 Valutazione corpi:**Terreni agricoli**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni agricoli	49.600,00	2,30	€ 114.080,00
Totale stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.080,00

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%):

- € 17.112,00

Riduzione del valore del 15% per presenza contratto di locazione:

- € 17.112,00

VALORE RESIDUO

€ 79.856,00

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:

€ **79.900,00****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:

€ **97.000,00****Allegati:**

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. atto di provenienza;
4. visure ipocatastali.
5. contratto di locazione.

Data generazione:

12/03/2026

L'Esperto alla stima
GEOM. MARCO MAGGI