
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDITO EMILIANO S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **181/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-05-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARIANNA COCCA**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Maura Cupellini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - 002

Esperto alla stima: Geometra Andrea Bertazzini
Codice fiscale: BRTNDR68A26D548S
Partita IVA: 01293190383
Studio in: Via P. Gobetti 5 - 44121 FERRARA
Telefono: 0532/680115
Fax: 0532/206471
Email: geom.bertazzini@libero.it
Pec: andrea.bertazzini@geopec.it



Beni in **Poggio Renatico (FE)**
Località/Frazione **Chiesa Nuova**
Via [REDACTED]

Lotto: 001

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: A.

Abitazioni di tipo popolare [A4] con magazzini-proservizi e adiacente lotto di terreno agricolo
siti in frazione: Chiesa Nuova, Via Galliera 12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Poggio Renatico:

Intestazione: [REDACTED] nato a CENTO (FE) il 30/12/1967 CF: [REDACTED] pro-
prietà 1/1,

foglio 45, particella 21, subalterno 1, indirizzo VIA [REDACTED] piano T-1, categoria A/4,
classe 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 55, rendita € 137,38

foglio 45, particella 21, subalterno 2, indirizzo VIA [REDACTED] 2, piano T-1, categoria A/4,
classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 141, rendita € 298,77

foglio 45, particella 21, subalterno 3, indirizzo VIA [REDACTED] piano T-1, categoria C/2,
classe unica, consistenza mq. 40, superficie catastale mq. 58, rendita € 103,29

foglio 45, particella 21, subalterno 4, indirizzo VIA [REDACTED] piano T, categoria C/2,
classe unica, consistenza mq. 20, rendita € 51,65

foglio 45, particella 21, subalterno 5, piano T, categoria b.c.n.c corte comune

Identificati al Catasto Terreni del Comune di Poggio Renatico:

Intestazione: [REDACTED] nato a CENTO (FE) il [REDACTED] CF: [REDACTED] P, pro-
prietà 1/1 ,

foglio 45, particella 20, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale Ha. 0.49.50, reddito
dominicale: € 47,54, reddito agrario: € 24,29

foglio 45, particella 26, qualità frutteto, classe unica, superficie catastale Ha. 0.48.45, reddito
dominicale: € 102,55, reddito agrario: € 48,79



foglio 45, particella 30, porzione AA, qualità semin irrig, classe unica, superficie catastale Ha.
0.30.94, reddito dominicale: € 34,48, reddito agrario: € 15,98
foglio 45, particella 30, porzione AB, qualità frutt irrig, classe unica, superficie catastale Ha.
0.60.22, reddito dominicale: € 127,46, reddito agrario: € 60,65
foglio 45, particella 30, porzione AC, qualità incolt prod, classe 2, superficie catastale Ha.
0.10.69, reddito agrario: € 0,17

foglio 45, particella 34, porzione AA, qualità incolt prod, classe 2, superficie catastale Ha.
0.01.22, reddito agrario: € 0,02
foglio 45, particella 34, porzione AB, qualità semin irrig, classe unica, superficie catastale Ha.
0.26.28, reddito dominicale: € 29,29, reddito agrario: € 13,57

foglio 45, particella 46, porzione AA, qualità incolt prod, classe 2, superficie catastale Ha.
0.39.99, reddito agrario: € 0,62
foglio 45, particella 46, porzione AB, qualità semin irrig, classe unica, superficie catastale Ha.
0.02.32, reddito dominicale: € 2,59, reddito agrario: € 1,20

foglio 45, particella 47, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale Ha. 0.31.40, reddito dominicale: € 30,16, reddito agrario: € 15,41

foglio 45, particella 21, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 1.340

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
le planimetrie catastali delle unità immobiliari presentano difformità, errori grafici e non corrispondono correttamente allo stato dei luoghi.
Regolarizzabili mediante pratica di variazione catastale con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fabbricati già ad uso rurale comprendenti due unità abitative e due distinti magazzini-proservizi, tutti in mediocre-cattivo stato conservativo, con area scoperta pertinenziale, e attiguo-circostante corpo di terreno agricolo, il tutto sito nelle adiacenze di Chiesa Nuova (frazione Poggio Renatico) nei pressi dell'argine del fiume Reno.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-artigianali-agricole

Importanti centri limitrofi: Ferrara, Cento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Bus extraurbano 2 Km.



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal proprietario

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 volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00 ; A rogito di Not. M. Mestieri in data 21/12/2009 rep. 34001; Iscritta a Ferrara in data 24/12/2009 ai nn. 24183/5142

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA CENTRO EMILIA - CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 36.000,00; Importo capitale: € 18.040,88 ; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 23/12/2024 rep. 870; Iscritta a Ferrara in data 24/12/2024 ai nn. 24308/3666

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Ferrara in data 18/06/2024 rep. 1884, trascritto a Ferrara in data 29/07/2024 ai nn. 14450/10950;

- Pignoramento a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Ferrara in data 30/11/2024 rep. 3553, trascritto a Ferrara in data 12/12/2024 ai nn. 23313/17649;



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non rilevabili

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a CENTO (FE) il 3 [REDACTED] piena proprietà dal 10/02/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. M. Mestieri, in data 10/02/2000 rep. 20108; trascritto a Ferrara, in data 02/03/2000, ai nn. 3856/2514.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 55/1963

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: modifica fabbrichetta uso magazzino

Presentazione in data 27/04/1963 al n. di prot. 2756

Rilascio in data 31/05/1963



7.1 Conformità edilizia:

Abitazioni di tipo popolare [A4] con magazzini-proservizi

I fabbricati in oggetto sono di costruzione molto datata, e si evidenzia che a seguito dell'istanza di accesso atti al Comune di Poggio Renatico, **è stata rintracciata solo la suddetta pratica per modifica di un magazzino preesistente (mapp. 21 sub 4);**
nulla si è rilevato riguardo al fabbricato abitativo e ai rimanenti proservizi.

Per il riscontro della conformità edilizia degli immobili si fa quindi riferimento alle planimetrie catastali e al menzionato nulla osta del 1963;
rispetto ai suddetti si rilevano difformità per modifiche interne e di prospetto in tutti i fabbricati, oltre alla presenza-costruzione abusiva sulla corte pertinenziale di manufatti semi-precari tipo tettoia, realizzati con strutture di legno e pali di cemento, con chiusure e copertura in lastre di eternit.
Rammentato che il proservizio mapp. 21 sub 3 è parzialmente crollato.

Le modifiche interne e prospettiche sono verosimilmente regolarizzabili, salvo diverse o più approfondite valutazioni da parte degli enti preposti, con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Spese presunte-stimate di sanatoria e aggiornamento catastale: € 7.000,00
Oneri Totali presunti-stimati: **€ 7.000,00.**

Le strutture-tettoia abusive nella corte dovranno essere rimosse, sempre con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

In linea generale, gli oneri e i costi per le pratiche edilizie in sanatoria e tecniche-catastali (se e in quanto possibili), per la rimozione o adeguamento degli abusi insanabili con messa in pristino dello stato legittimo, nonché le informazioni e gli approfondimenti in merito presso il SUE Comune di Poggio Renatico (con l'ausilio del proprio tecnico di fiducia) rimangono interamente a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazioni di tipo popolare [A4]] con magazzini-proservizi e adiacente lotto di terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Giunta Provinciale n° 505 in data 14/11/2000 e successive varianti;
Classificazione	Destinazioni P.R.G. VIGENTE: Foglio: 45 Numero: 20 -Zona agricola di terre vecchie. Zona a giacitura alta (sup. a 10). E3 di cui all'art. 59 delle N.T.A.; -Vincolo paesaggistico soprintendenza di cui all'Art. 131 delle N.T.A. - intersezione parziale



	-Zona di tutela corsi d'acqua di cui all'Art. 61 delle N.T.A. - intersezione parziale Foglio: 45 Numero: 21 -Zona agricola di terre vecchie. Zona a giacitura alta (sup. a 10). E3 di cui all'art. 59 delle N.T.A. -Vincolo paesaggistico soprintendenza di cui all'Art. 131 delle N.T.A. -Zona di tutela corsi d'acqua di cui all'Art. 61 delle N.T.A. Foglio: 45 Numero: 26 -Zona agricola di terre vecchie. Zona a giacitura alta (sup. a 10). E3 di cui all'art. 59 delle N.T.A. -Vincolo paesaggistico soprintendenza di cui all'Art. 131 delle N.T.A. -Zona di tutela corsi d'acqua di cui all'Art. 61 delle N.T.A. - intersezione parziale Foglio: 45 Numero: 30 -Zona agricola di terre vecchie. Zona a giacitura alta (sup. a 10). E3 di cui all'art. 59 delle N.T.A. -Vincolo paesaggistico soprintendenza di cui all'Art. 131 delle N.T.A. - intersezione parziale -Zona di tutela corsi d'acqua di cui all'Art. 61 delle N.T.A. - intersezione parziale Foglio: 45 Numero: 34 -Zona agricola di terre vecchie. Zona a giacitura alta (sup. a 10). E3 di cui all'art. 59 delle N.T.A. -Vincolo paesaggistico soprintendenza di cui all'Art. 131 delle N.T.A. -Zona di tutela corsi d'acqua di cui all'Art. 61 delle N.T.A. - intersezione parziale Foglio: 45 Numero: 46 -Zona agricola di terre vecchie. Zona a giacitura alta (sup. a 10). E3 di cui all'art. 59 delle N.T.A. Foglio: 45 Numero: 47 -Zona agricola di terre vecchie. Zona a giacitura alta (sup. a 10). E3 di cui all'art. 59 delle N.T.A. -Vincolo paesaggistico soprintendenza di cui all'Art. 131 delle N.T.A. - intersezione parziale
--	--

Per la classificazione urbanistica si rimanda in ogni caso al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Poggio Renatico, allegato alla presente.

Descrizione: Abitazioni di tipo popolare [A4] con magazzini-proservizi e adiacente lotto di terreno agricolo di cui al punto A

Gli immobili sono rappresentati da fabbricati già ad uso rurale di remota costruzione, con lotto di terreno agricolo circostante, ubicati in zona agricola all'esterno della frazione di Chiesa Nuova e adiacenti all'argine del fiume Reno.

Gli edifici comprendono una casa di abitazione con due unità catastali, fabbricato uso magazzino-accessori-porcile e un terzo fabbricato accessorio-magazzino parzialmente crollato, con corte pertinenziale circostante.



Le due abitazioni sono inserite in un unico fabbricato di pianta rettangolare sviluppato su due piani, strutturalmente realizzato con pareti portanti in muratura di mattoni esternamente a vista, solai intermedi in legno e travi di c.a. e tavelloni con soffittature, tetto a falde ad orditura di legno e parziale presenza di pannelli di lamiera sandwich, con manto di copertura in coppi.

L'abitazione mapp. 21 sub 1 è composta al p. terra di ingresso-vano scala, cucina, bagno e sottoscala, mentre al p. primo da disimpegno sul vano scala e una camera; la relativa superficie lorda-commerciale si calcola di mq. 65,00 circa arrotondati; il tutto trovasi in condizioni molto mediocri.

L'abitazione mapp. 21 sub 2 è composta al p. terra di ingresso-vano scala, ex cucina con sottoscala, una camera e ripostiglio-cantina, mentre al p. primo da disimpegno sul vano scala e tre camere; (evidenziato che il bagno al p. terra indicato nella planimetria in realtà non esiste, ma trattasi di camera); la relativa superficie lorda-commerciale si calcola di mq. 145,00 circa arrotondati; tale unità trovasi in cattivo stato di conservazione-manutenzione, e non utilizzata ad uso abitativo.

Circa le finiture e dotazioni impiantistiche, si procede con un'unica descrizione, essendo le due unità sostanzialmente simili tra loro.

Internamente i due alloggi presentano pareti intonacate/tinteggiate, rivestite con perlinato di legno e muratura a vista, soffitti in arella-pannelli, pavimentazioni varie di graniglia, ceramica e mattoni, porte interne di legno verniciato, portoncini d'ingresso di legno, scale interne in graniglia, rivestimenti di ceramica; i serramenti esterni sono molto datati, in legno verniciato e vetri singoli, con scuri di legno verniciato, il tutto in cattive condizioni e in parte danneggiato.

Il bagno (nell'unità mapp. 21 sub 1) presenta pavimentazione e rivestimento di ceramica, completo dei sanitari, in cattive condizioni e da rinnovare in toto.

Riguardo all'impiantistica, nell'unità mapp. 21 sub 1 vi sono impianto elettrico con canaletta esterna (conformità quantomeno da verificare) e impianto idrico, mentre non è presente impianto termico fisso.

L'adiacente unità mapp. 21 sub 2, in ampia parte è priva di impianti e/o non a norma.

L'altezza interna dei vani al p. terra si rileva di ml. 2,40-2,60-2,70, mentre al p. primo varia da ml. 2,50-2,60-2,85-4,20.

la superficie lorda commerciale complessiva delle due abitazioni si calcola di mq. 210,00 (arrotondati).

I descritti immobili si trovano complessivamente in cattivo stato di manutenzione e conservazione, con impiantistica carente e non a norma, vecchie finiture e dotazioni, presenza di umidità sulle pareti e infiltrazioni meteoriche dal tetto; peraltro hanno subito gli effetti dannosi del sisma dell'anno 2012.

Gli stessi necessitano quindi di un generale intervento di rinnovo, ristrutturazione e consolidamento.

Magazzino-proservizi mapp. 21 sub 4

Trattasi di unità sviluppata essenzialmente al piano terra, con solaio intermedio eventualmente utilizzabile superiormente come spazio fienile, comprendente due vani magazzino-deposito ed ex porcile.

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato è composto da pareti e pilastri in muratura, tamponamenti in muratura e forati, solaio intermedio in travi prefabbricate di c.a. e tavelloni laterizi, tetto a due falde ad orditura in legno, con manto di copertura in coppi.

Internamente i locali presentano murature e solaio a vista, pavimentazione di cemento, vecchi infissi esterni di legno e lamiera; sono assenti gli impianti.

L'altezza interna dei vani si rileva di ml. 2,50 circa; la superficie lorda-commerciale dell'unità si calcola di mq. 46,00 (arrotondati) considerando il solo piano terra.

Complessivamente la presente porzione immobiliare trovasi in mediocre conservativo.

Magazzino-proservizi mapp. 21 sub 3

Trattasi di unità sviluppata su due piani, e comprendente al p. terra un vano magazzino e porcile, mentre al p. primo altro vano magazzino e legnaia; evidenziato che **al primo piano il tetto è crollato, quindi lo stabile deve intendersi essenzialmente inagibile**.

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato è composto da pareti e pilastri in muratura, tamponamenti in muratura e forati, solaio intermedio in travi prefabbricate di c.a. e tavelloni laterizi, tetto a due falde ad orditura in legno, con manto in lastre di eternit e ondulina (**copertura interamente crollata**).



Internamente i locali al p.terra presentano murature e solaio a vista, pavimentazione di cemento, vecchi infissi esterni di legno danneggiati; sono assenti gli impianti.
L'altezza interna del magazzino p. terra si rileva di ml. 2,60 circa;
la superficie lorda-commerciale dell'unità si calcola di mq. 23,00 (arrotondati) considerando il solo piano terra.
Complessivamente la presente porzione immobiliare trovasi in pessimo conservativo, con la copertura crollata.

NB: All'interno della corte pertinenziale, in adiacenza ai due magazzini (mapp. 21 sub 3-4), sono stati realizzati abusivamente manufatti semi-precari tipo tettoia, in struttura di legno e pali di cemento, con tamponamenti e copertura in lastre di eternit; di tali manufatti si prevede la demolizione e smaltimento (il tutto a spese dell'aggiudicatario).

TERRENO AGRICOLO (mappali 20-26-30-34-46-47)

Trattasi di lotto di terreno agricolo avente forma essenzialmente trapezoidale (con inserito sul lato sud il "corpo" con i fabbricati e corte pertinenziale di cui sopra), e superficie catastale complessiva di Ha. 3.01.01. Sulla base del sopralluogo eseguito e dalle informazioni fornite dalla proprietà, il terreno presenta composizione-natura di "medio impasto"; con accesso dalla strada e avente sistema di scoline-fossi ad andamento nord-sud, ed usufruisce di un pozzo artesiano per il prelievo acqua e irrigazione; attualmente risulta sistemato in parte a frutteto di susine (lato est su porzione del mappale 30), in parte già a frutteto ora estirpato (lato ovest su mappali 20-46), mentre la parte centrale del lotto è ad oggi adibito alla coltura delle patate (seminativo).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Masina Andrea- Piena proprietà

Cod. Fiscale: MSNNDR67T30C469P

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **279,00 (i fabbricati)**

I fabbricati sono posti al piano: terra-primo

Gli edifici sono stati costruiti in epoca remota.

Stato di manutenzione generale: cattivo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza dei fabbricati si basa sulla rispettiva superficie lorda-commerciale, comprendente lo spessore delle murature; l'incidenza del valore dell'area scoperta circostante ai medesimi sarà compresa direttamente nelle quotazioni unitarie. Per i terreni si adotta la superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione mapp. 21 sub 1	sup reale lorda	65,00	1,00	65,00
abitazione mapp. 21 sub 2	sup reale lorda	145,00	1,00	145,00
magazzino mapp. 21 sub 3 (parz. crollato)	sup reale lorda	23,00	1,00	23,00
magazzino mapp. 21 sub 4	sup reale lorda	46,00	1,00	46,00
aree di terreno agricolo	sup catastale	30.101,00	1,00	30.101,00
		30.380,00		30.380,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima si svolge con metodo sintetico/comparativo, ovvero sulla base dei valori mediamente applicati per immobili simili per caratteristiche a quelli pignorati ubicati nel Comune di Poggio Renatico, recentemente compravenduti o valutati, dopo aver condotto le necessarie indagini. Riguardo ai fabbricati, oltre all'andamento del mercato edilizio, la valutazione considera l'ubicazione dei beni, grado di consistenza e vetustà, livello delle finiture e impianti, e generale stato di manutenzione/conservazione.

Come rilevabile dalla descrizione, gli immobili sono ubicati in piena zona agricola, all'esterno di una piccola frazione del Comune di Poggio Renatico.

Le unità sono di vecchissima costruzione, presentano un grado di finitura e dotazioni datato e inadeguato, e si trovano in condizioni di manutenzione/conservazione molto mediocri e/o cattive (un magazzino in parte crollato), per cui necessitano di un generale intervento di rinnovo, consolidamento e manutenzione straordinaria, con costi rilevanti che incidono sulla valutazione; in ogni caso trattasi di beni sostanzialmente "legati" all'adiacente fondo agricolo.

Si sono verificate le quotazioni OMI pubblicate da Agenzia Entrate, secondo cui le abitazioni di tipo economico A/3, nella pertinente zona di ubicazione, in stato conservativo normale riportano un valore compreso tra €. 650,00/mq. e €. 800,00/mq., rammentato tuttavia che le unità in oggetto risultano in cattivo stato e sono classificate come abitazioni di tipo popolare A/4.

Sul sito di Borsino Immobiliare per le abitazioni in stabili di 2^ fascia si indicano il valore minimo di €. 594,00/mq, il valore medio di €. 644,00/mq. e valore massimo di €. 693,00/mq.; per i magazzini si indicano il valore minimo di €. 222,00/mq, il valore medio di €. 338,00/mq. e valore massimo di €. 454,00/mq..

Tali quotazioni risultano però chiaramente superiori rispetto alle caratteristiche ed attuali condizioni dei fabbricati in oggetto, pertanto si dovranno adottare valori unitari molto più contenuti.

Sui siti specializzati di pubblicità immobiliare si individua nella frazione di Chiesa Nuova un ampio fabbricato collabente proposto in vendita sul valore di circa €. 115,00/mq.

Dal controllo dei rogiti di compravendita degli ultimi anni, si sono riscontrati trasferimenti di unità in migliori condizioni situate a Chiesa Nuova su una forbice di valori compresi tra €. 350,00 e €. 750,00 al mq., ad ulteriore conferma delle modeste quotazioni applicate.

Considerati gli aspetti di cui sopra, viste le condizioni generali e le caratteristiche dei fabbricati pignorati, nonché sulla base delle informazioni acquisite presso gli operatori immobiliari sull'andamento delle compravendite in zona, si deve ritenere che le unità in oggetto riportino una ridottissima appetibilità commerciale, pertanto si dovranno assegnare quotazioni altrettanto limitate.

Precisato che tali valori considerano direttamente gli oneri/spese di rimozione delle strutture-tettoie abusive presenti nel cortilivo pertinenziale (a carico dell'aggiudicatario); comprendono altresì l'incidenza del valore della stessa corte circostante (mapp. 21).

Per quanto concerne il terreno agricolo, la stima del lotto in esame sarà eseguita in base alla rispettiva superficie catastale, dopo aver condotto opportune indagini presso colleghi/consulenti e dottori/periti agrari di propria conoscenza e fiducia, nonché contattando operatori immobiliari esperti conoscitori della zona di Poggio Renatico, quindi per comparazione con altri immobili/fondi agricoli simili per caratteristiche a quello in esame recentemente compravenduti oppure oggetto di valutazione.

Nella valutazione verranno considerate la consistenza contenuta del lotto (ha. 3 circa), le generali caratteristiche e la qualità del terreno, le condizioni di irrigabilità e la viabilità interna; si rammenta inoltre l'attuale sistemazione e utilizzo del terreno, ovvero in parte a frutteto, in parte a seminativo ed una porzione con frutteto estirpato; tali condizioni incidono sull'appetibilità del lotto.

Si è esaminata la banca dati dei "valori agricoli medi" anno 2025 pubblicata dalla Commissione



Provinciale di Ferrara relativamente ai terreni adibiti a seminativo e frutteto nella pertinente “regione agraria”.

Dalle indagini comparative svolte ai fini della determinazione del probabile valore unitario presso gli operatori immobiliari della zona e i tecnici/professionisti del settore agrario, appare corretto e attendibile fare sostanziale riferimento ai suddetti “valori agricoli medi”, ragguagliati in considerazione della tipologia, della qualità e consistenza dei terreni, estrapolando un unico valore unitario da applicarsi all’intera estensione del fondo.

Nella fattispecie appare corretto assegnare la quotazione di €. 27.000,00/Ha.

8.2 Fonti di informazione:

Collegghi/periti di propria conoscenza e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio e del settore agricolo della zona di Poggio Renatico, pubblicità immobiliare, banca dati quotazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, recenti rogiti di compravendita.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazioni di tipo popolare [A4] con magazzini-proservizi e adiacente lotto di terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.832,70.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione mapp. 21 sub 1	65,00	€ 160,00	€ 10.400,00
abitazione mapp. 21 sub 2	145,00	€ 110,00	€ 15.950,00
magazzino mapp. 21 sub 3 (parz. crollato)	23,00	€ 70,00	€ 1.610,00
magazzino mapp. 21 sub 4	46,00	€ 100,00	€ 4.600,00
aree di terreno agricolo	30.101,00	€ 2,70	€ 81.272,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.832,70
Valore Finale			€ 113.832,70
Valore corpo			€ 113.832,70
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 113.832,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.832,70

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazioni di tipo popolare-magazzini-terreno agricolo	30.380,00	€ 113.832,70	€ 113.832,70

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%)	€ 17.074,91
Spese tecniche <u>presunte</u> di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00



Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 89.757,79

che si arrotonda in €. 90.000,00.

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Bertazzini

