Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. 9/2026
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07/10/2026 ore 10:30

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa MARIA MARTA CRISTONI

Custodi Giudiziari: Avv. Lara Adamo e Dott. Aristide Pincelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Fondo agricolo sito in Voghiera (FE), località Ducentola,
Via della Concordia [redacted]

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: fondo agricolo sito in Voghiera (FE), località Ducentola, Via della Concordia [redacted]

Identificazione catasto fabbricati:
MAGAZZINO AGRICOLO: foglio 2, mappale 243, sub. 1, indirizzo Via della Concordia snc, piano T, catasto fabbricati, Comune Voghiera, categoria D/10, rendita catastale € 438,00, intestato a [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2.

MAGAZZINO AGRICOLO: foglio 2, mappale 243, sub. 2, indirizzo Via della Concordia snc, piano T-1, catasto fabbricati, Comune Voghiera, categoria D/10, rendita catastale € 596,00, intestato a [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2.

CORTE PERTINENZIALE: foglio 2, mappale 243, sub. 3, indirizzo Via della Concordia snc, piano T, catasto fabbricati, Comune Voghiera, bene comune non censibile (corte comune a tutti i sub. dei mapp. 243 e 247).

ABITAZIONE: foglio 2, mappale 247, sub. 1, indirizzo Via della Concordia c.n. 12, piano T-1, catasto fabbricati, Comune Voghiera, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 187 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 185 mq., rendita catastale € 955,45, intestato a [redacted], proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2.

MAGAZZINO AGRICOLO: foglio 2, mappale 247, sub. 2, indirizzo Via della Concordia snc, piano T, catasto fabbricati, Comune Voghiera, categoria C/2, classe 2, consistenza 71 mq., superficie catastale totale 82 mq., rendita catastale € 128,34, intestato a [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2.

CORTE PERTINENZIALE: foglio 2, mappale 247, sub. 3, indirizzo Via della Concordia snc, piano T, catasto fabbricati, Comune Voghiera, bene comune non censibile (corte comune a tutti i sub. dei mapp. 243 e 247).

Identificazione catasto terreni:
AREA ENTE URBANO: foglio 2, mappale 243, catasto terreni, Comune Voghiera, aree di enti urbani e promiscui – partita speciale 1, ente urbano di mq. 2.621;

AREA ENTE URBANO: foglio 2, mappale 247, catasto terreni, Comune Voghiera, aree di enti urbani e promiscui – partita speciale 1, ente urbano di mq. 1.090;

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 47, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità stagno, superficie 1.200 mq., privo di reddito, intestato a [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted], proprietà per 1/2.

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 49, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità frutteto, classe 1, superficie 7.370 mq., reddito dominicale € 153,71, reddito agrario € 74,22, intestato a [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted], proprietà per

1/2.

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 52, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità frutteto, classe 1, superficie 22.830 mq., reddito dominicale € 476,14, reddito agrario € 229,92, intestato a [redacted], proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2.

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 74, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità seminativo, classe 1, superficie 11.750 mq., reddito dominicale € 127,31, reddito agrario € 60,68, intestato [redacted], proprietà per 1/2 e [redacted], proprietà per 1/2.

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 75, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 910 mq., reddito dominicale € 8,46, reddito agrario € 4,46, intestato a [redacted], proprietà per 1/2 e [redacted], proprietà per 1/2.

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 81, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità frutteto, classe 1, superficie 3.800 mq., reddito dominicale € 79,25, reddito agrario € 38,27, intestato a [redacted], proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2.

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 85, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità frutteto, classe 1, superficie 3.170 mq., reddito dominicale € 66,11, reddito agrario € 31,92, intestato a [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2.

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 87, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità prato, classe 1, superficie 260 mq., reddito dominicale € 0,88, reddito agrario € 0,67, intestato a [redacted], proprietà per 1/2 e [redacted], proprietà per 1/2.

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 159, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità vigneto, classe 1, superficie 3.380 mq., reddito dominicale € 27,07, reddito agrario € 24,44, intestato a [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2.

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 160, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità frutteto, classe 1, superficie 4.390 mq., reddito dominicale € 91,56, reddito agrario € 44,21, intestato a [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2.

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 161, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità frutteto, classe 1, superficie 6.690 mq., reddito dominicale € 139,53, reddito agrario € 67,37, intestato a [redacted], proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2.

2. Stato di possesso

Bene: fondo agricolo sito in Voghiera (FE), località Ducentola, Via della Concordia [redacted]

Possesso: locato con titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: fondo agricolo sito in Voghiera (FE), località Ducentola, Via della Concordia [redacted]

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

Bene: fondo agricolo sito in Voghiera (FE), località Ducentola, Via della Concordia [redacted]

Creditori Iscritti: BPer Banca S.p.a., Codifesa Bologna e Ferrara.

5. Comproprietari

Bene: fondo agricolo sito in Voghiera (FE), località Ducentola, Via della Concordia [redacted]

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali

Bene: fondo agricolo sito in Voghiera (FE), località Ducentola, Via della Concordia [redacted]

Misure penali: NO.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: fondo agricolo sito in Voghiera (FE), località Ducentola, Via della Concordia [redacted]

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: fondo agricolo sito in Voghiera (FE), località Ducentola, Via della Concordia [redacted]

Prezzo da occupato: € 117.100,00.

Prezzo da libero: € 179.900,00.

FONDO AGRICOLO SITO IN VOGHIERA (FE), LOCALITÀ DUCENTOLA, VIA DELLA CONCORDIA C.N. 12

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.

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 staggito, pertanto essa non comprende generalmente: il rilievo metrico di dettaglio di edifici o parti 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. Al riguardo si ribadisce che non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico del lotto/terreno e/o la verifica dei confini, facendo pertanto 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, etc., che sono da considerarsi, in caso di ravvisata necessità, a totale carico dell'aggiudicatario.
La stima è eseguita, per i fabbricati in genere, sulla base delle superfici commerciali predeterminate, a mezzo di opportuni rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo ed, in seguito, da correzioni delle stesse con coefficienti mercantili adottati per il caso in specie; invece, per i terreni dalle superfici catastali.
Inoltre, il contenuto del presente elaborato non comprende stratigrafie di alcun tipo, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, difetti di costruzione, vizi, manifesti ed occulti, etc.
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 del fabbricato, ovvero lo stato di regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo, se non rilevabili dall'esame visivo, ogni relativo adeguamento funzionale e normativo annesso, connesso e/o conseguente resta a carico dell'aggiudicatario.
Si precisa 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 di diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia di evizione, molestie e pretese di alcun genere ed in particolare 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 confinanti è puramente casuale, non si escludono quindi 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 o di altri diritti reali di godimento o di garanzia costituiti o costituendi rilevati o non rilevabili al momento.
I giudizi di conformità catastale ed edilizia/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, etc.) o ai requisiti igienico sanitari minimi, il cui adeguamento rimane in carico all'aggiudicatario.
Gli importi ivi indicati per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi in quanto, 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; per cui si consiglia un'assistenza propedeutica alla partecipazione all'asta da parte di tecnico di fiducia.
Tali importi sono intesi meramente come oneri e diritti di presentazione catastali/comunali, nonché onorari tecnici per le figure professionali principali da coinvolgere; 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, etc.).

Nel presente rapporto rimane esclusa, poiché non prevista, la consulenza del comparto statico degli edifici venduti, con particolare riferimento agli eventi e di conseguenza latenti del post sisma del maggio 2012; per cui, per detta valutazione, si rinvia l'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 inteso attestato ex Legge 122/2010, quale conversione del D.L. n. 78/2010 a modifica ed integrazione dell'art. 29 comma 1 bis della Legge n. 52/1985, ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell'AdE n. 2 e n. 3 rispettivamente del 09/07/2010 e del 10/08/2010, ovvero qualora le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe, quindi sulla rendita 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 disponibile dall'ufficio preposto. Infatti, nonostante ci si adoperi di indicare nell'istanza di accesso atti tutti gli elementi di indagine, nel modo più accurato ed inequivocabile possibile, non sempre risulta possibile, per dette 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 n. 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 differenti o non soddisfatti.
Non si escludono, inoltre, 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 preposti 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 deputati, 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 conto degli oneri e onorari necessari alla regolarizzazione catastale ed edilizia degli immobili, ai rimborsi di spese condominiali, al reperimento della documentazione eventualmente mancante, e tutto quanto non meglio precisato e quantificato 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 tiene intrinsecamente conto dell'assenza di tutte le garanzie di cui sopra ed è da intendersi complessivo ed a corpo.
La presente premessa ed il fascicolo documentale allegato alla presente, ne sono parte di supporto integrante.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

Identificativo corpo: fondo agricolo.

Trattasi di tre lotti di terreni agricoli, uno dei quali con sovrastanti fabbricati a servizio del fondo, il tutto sito in Voghiera (FE), località Ducentola, Via della Concordia [redacted]

Quota e tipologia del diritto
- [redacted] - proprietà per 1/2;
- [redacted] - proprietà per 1/2.

Eventuali ulteriori comproprietari: nessuno.

Identificazione catasto fabbricati:
MAGAZZINO AGRICOLO: foglio 2, mappale 243, sub. 1, indirizzo Via della Concordia snc, piano T, catasto fabbricati, Comune Voghiera, categoria D/10, rendita catastale € 438,00.

Derivante da: costituzione del 24/12/2008 pratica n. FE0182566 in atti dal 24/12/2008 (n. 2206.1/2008).
Intestazione: [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted], proprietà per 1/2.

MAGAZZINO AGRICOLO: foglio 2, mappale 243, sub. 2, indirizzo Via della Concordia snc, piano T-1, catasto fabbricati, Comune Voghiera, categoria D/10, rendita catastale € 596,00.
Derivante da: costituzione del 24/12/2008 pratica n. FE0182566 in atti dal 24/12/2008 (n. 2206.1/2008).
Intestazione: [redacted], proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2.

CORTE PERTINENZIALE: foglio 2, mappale 243, sub. 3, indirizzo Via della Concordia snc, piano T, catasto fabbricati, Comune Voghiera, bene comune non censibile (corte comune a tutti i sub. dei mapp. 243 e 247).
Derivante da: costituzione del 24/12/2008 pratica n. FE0182566 in atti dal 24/12/2008 (n. 2206.1/2008).

ABITAZIONE: foglio 2, mappale 247, sub. 1, indirizzo Via della Concordia c.n. 12, piano T-1, catasto fabbricati, Comune Voghiera, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 187 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 185 mq., rendita catastale € 955,45.
Derivante da: costituzione del 24/12/2008 pratica n. FE0182566 in atti dal 24/12/2008 (n. 2206.1/2008).
Intestazione: [redacted], proprietà per 1/2 e [redacted], proprietà per 1/2.

MAGAZZINO AGRICOLO: foglio 2, mappale 247, sub. 2, indirizzo Via della Concordia snc, piano T, catasto fabbricati, Comune Voghiera, categoria C/2, classe 2, consistenza 71 mq., superficie catastale totale 82 mq., rendita catastale € 128,34.
Derivante da: costituzione del 24/12/2008 pratica n. FE0182566 in atti dal 24/12/2008 (n. 2206.1/2008).
Annotazione: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. FE0108503 del 04/07/2012.
Intestazione: [redacted], proprietà per 1/2 e [redacted], proprietà per 1/2.

CORTE PERTINENZIALE: foglio 2, mappale 247, sub. 3, indirizzo Via della Concordia snc, piano T, catasto fabbricati, Comune Voghiera, bene comune non censibile (corte comune a tutti i sub. dei mapp. 243 e 247).
Derivante da: costituzione del 24/12/2008 pratica n. FE0182566 in atti dal 24/12/2008 (n. 2206.1/2008).

Identificazione catasto terreni:
AREA ENTE URBANO: foglio 2, mappale 243, catasto terreni, Comune Voghiera, aree di enti urbani e promiscui – partita speciale 1, ente urbano di mq. 2.621;

AREA ENTE URBANO: foglio 2, mappale 247, catasto terreni, Comune Voghiera, aree di enti urbani e promiscui – partita speciale 1, ente urbano di mq. 1.090;

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 47, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità stagno, superficie 1.200 mq., privo di reddito.
Derivante da: impianto meccanografico del 19/07/1971.
Intestazione: [redacted], proprietà per 1/2 e [redacted], proprietà per 1/2.

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 49, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità frutteto, classe 1, superficie 7.370 mq., reddito dominicale € 153,71, reddito agrario € 74,22.
Derivante da: impianto meccanografico del 19/07/1971.
Intestazione: [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted], proprietà per 1/2.

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 52, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità frutteto, classe 1, superficie 22.830 mq., reddito dominicale € 476,14, reddito agrario € 229,92.

Derivante da: impianto meccanografico del 19/07/1971.
Intestazione: [redacted], proprietà per 1/2 e [redacted], proprietà per 1/2.

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 74, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità seminativo, classe 1, superficie 11.750 mq., reddito dominicale € 127,31, reddito agrario € 60,68.
Derivante da: impianto meccanografico del 19/07/1971.
Intestazione: [redacted], proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2.

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 75, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 910 mq., reddito dominicale € 8,46, reddito agrario € 4,46.
Derivante da: impianto meccanografico del 19/07/1971.
Intestazione: [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted], proprietà per 1/2

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 81, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità frutteto, classe 1, superficie 3.800 mq., reddito dominicale € 79,25, reddito agrario € 38,27.
Derivante da: impianto meccanografico del 19/07/1971.
Intestazione: [redacted], proprietà per 1/2 e [redacted], proprietà per 1/2.

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 85, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità frutteto, classe 1, superficie 3.170 mq., reddito dominicale € 66,11, reddito agrario € 31,92.
Derivante da: impianto meccanografico del 19/07/1971.
Intestazione: [redacted], proprietà per 1/2 e [redacted], proprietà per 1/2.

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 87, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità prato, classe 1, superficie 260 mq., reddito dominicale € 0,88, reddito agrario € 0,67.
Derivante da: impianto meccanografico del 19/07/1971.
Intestazione: [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted], proprietà per 1/2.

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 159, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità vigneto, classe 1, superficie 3.380 mq., reddito dominicale € 27,07, reddito agrario € 24,44.
Derivante da: impianto meccanografico del 19/07/1971.
Intestazione: [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted], proprietà per 1/2.

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 160, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità frutteto, classe 1, superficie 4.390 mq., reddito dominicale € 91,56, reddito agrario € 44,21.
Derivante da: impianto meccanografico del 19/07/1971.
Intestazione: [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted], proprietà per 1/2.

TERRENO AGRICOLO: foglio 2, mappale 161, catasto terreni, Comune Voghiera, qualità frutteto, classe 1, superficie 6.690 mq., reddito dominicale € 139,53, reddito agrario € 67,37.
Derivante da: impianto meccanografico del 19/07/1971.
Intestazione: [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted], proprietà per 1/2.

Confini:
- mappali 81, 243 e 247: mapp. 80, mapp. 54, mapp. 240, mapp. 241, mapp. 89, mapp. 195, mapp. 252, salvo altri e più precisi;

- mappali 47, 49, 85, 87, 159, 160 e 161: mapp. 73, mapp. 162, mapp. 50, mapp. 79, mapp. 48, mapp. 86, mapp. 46, mapp. 158, mapp. 155, mapp. 43, mapp. 33, mapp. 34, salvo altri e più precisi;
- mappali 52, 74 e 75: canale consorziale Suore, mapp. 53, mapp. 165, mapp. 76, mapp. 77, mapp. 50, mapp. 131, salvo altri e più precisi.

Conformità catastale:
Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco, si sono riscontrate le seguenti difformità:
1. si riscontra sia nella mappa catastale che nell'elaborato planimetrico un modesto corpo di fabbrica nell'area cortiliva del mapp. 243 sub. 3, non presente in loco;
2. differenze alle altezze interne ed apertura di porta interna nel magazzino agricolo mappale 243 sub. 2;
3. la qualità dichiarata di taluni terreni non è coerente con le coltivazioni presenti in loco;
4. l'attuale mappa catastale denota la mancata corrispondenza con il foglio adiacente in coincidenza dei mappali 52 e 74;
5. l'abitazione mappale 247 sub. 1 risulta priva dell'annotazione di ruralità, altresì in considerazione del contratto di affitto di fondo rustico del 20/02/2025, con scadenza al 11/11/2049 (si veda paragrafo 3 "*Stato di possesso*");
6. per quanto al magazzino agricolo mappale 247 sub. 2, dalle verifiche documentali eseguite non sono emersi elementi atti a dimostrarne la legittimità urbanistico-edilizia.

Difformità regolarizzabili mediante:
- p.ti 1-2-3-4-5: aggiornamento della mappa catastale con procedura Pregeo, dell'elaborato planimetrico e della planimetria mapp. 243 sub. 2 con Docfa, pratiche di variazione colturale, istanza di rettifica per ripristino del confine cartografico corretto ed istanza iscrizione annotazione di ruralità dell'abitazione mappale 247 sub. 1;
- p.to 6: aggiornamento della documentazione catastale con procedura Pregeo e con procedura Docfa per la demolizione dell'immobile, coerentemente alla regolarizzazione edilizia.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione: € 3.500,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):
L'oggetto della presente consulenza è un fondo agricolo ubicato a Ducentola, località posta ad una distanza di circa 6 Km. dal centro del Comune di Voghiera.

Caratteristiche zona: agricola.
Area urbanistica: agricola.
Servizi presenti nella zona: nessuno.
Servizi offerti dalla zona: nessuno.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.
Importanti centri limitrofi: Ferrara.
Attrazioni paesaggistiche: nessuna.
Attrazioni storiche: Villa Contessa Massari, Delizia di Belriguardo.
Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali.

3. STATO DI POSSESSO:
Il fondo staggito risulta occupato dal sig. [redacted] titolare dell'omonima impresa individuale con sede in [redacted] 2, con contratto di affitto di fondo rustico stipulato con atto autenticato in data 20/02/2025 dal Notaio Bignozzi Giuseppe di Comacchio (FE), rep. 32521, trascritto a Ferrara il 21/02/2025 al reg. part. 2280, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara al n. 326 serie 1T in data 20/02/2025, durata anni 25 e scadenza al 11/11/2049, corrispettivo annuo € 10.000,00 da pagarsi entro il 20/02 di ogni anno dell'annualità in corso. A seguito del decesso del sig. [redacted], avvenuto in data 24/04/2026, risulta presentata la dichiarazione di successione in favore degli eredi sig.ra [redacted] sig. [redacted], rispettivamente [redacted] del de cuius, registrata al Vol. 88888 n. 300119 in data 07/07/2026 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Ferrara.

Il canone di locazione NON è da considerarsi vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Il contratto di affitto di fondo rustico è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
SERVITU' PASSIVA DI PASSAGGIO E TRANSITO a carico di porzione dell'area cortiliva censita al foglio 2, mappale 243, sub. 3 (ex mapp. 82) ed a favore del mappale 195, sub. 2, derivante dall'atto del Notaio Cristofori Francesco di Ferrara del 11/02/1986, rep. 5058/1636, trascritta a Ferrara il 07/03/1986 ai nn. 3183/2337.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
4.2.1 Iscrizioni:
IPOTECA VOLONTARIA, a favore di Bper Banca S.p.a. (C.F. 01153230360) contro [redacted], per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno quali terzi datori di ipoteca, nonché [redacted] quale debitore non datore di ipoteca, per concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 345.600,00, importo capitale € 192.000,00, durata 12 anni, derivante da atto notarile pubblico del Notaio Palumbo Raffaele di Ferrara del 12/05/2020, rep. 243/201, iscritta a Ferrara in data 05/06/2020 al reg. gen. 7843 e reg. part. 1173.
Note: la formalità grava gli immobili staggiti ed eccezione dei mappali 247 subb. 1-2-3 e mapp. 243 sub. 3.

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di Bper Banca S.p.a. (C.F. 01153230360) contro [redacted] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno quali terzi datori di ipoteca, nonché [redacted] quale debitore non datore di ipoteca, per concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 126.000,00, importo capitale € 70.000,00, durata 8 anni, derivante

da atto notarile pubblico del Notaio Palumbo Raffaele di Ferrara del 06/05/2024, rep. 2766/2231, iscritta a Ferrara in data 08/05/2024 al reg. gen. 8255 e reg. part. 1105.
Note: la formalità grava gli immobili staggiti ed eccezione dei mappali 247 subb. 1-2-3 e mapp. 243 sub. 3.

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [redacted], contro [redacted], per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, derivante da Atto Giudiziario Ufficiali Giudiziari UNEP di Ferrara del 14/01/2026, rep. 24, trascritto a Ferrara in data 03/02/2026 al reg. gen. 1776 e reg. part. 1343.

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: proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---
Attestato di Prestazione Energetica: allegato al contratto di affitto di fondo rustico, relativamente all'abitazione censita al foglio 2, mappale 247 sub. 1, risulta l'APE n. 10321-664765-2025 del 19/02/2025, valido fino al 19/02/2035 – classe energetica G.

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

Accesso al lotto: l'accesso veicolare e non ai beni staggiti è da verificare, in quanto non si è rilevata la presenza di passaggi indipendenti dalla pubblica Via Concordia sino al fondo, e da quest'ultimo ai terreni agricoli, se non attraverso proprietà di terzi estranei alla presente procedura. Nel dettaglio, per raggiungere il primo appezzamento con soprastanti fabbricati dalla Via per Concordia necessita transitare tramite i mappali 102, 99, 89, 100, 90, 94; per raggiungere il secondo appezzamento necessita transitare tramite i mappali 252 e 48; per raggiungere il terzo appezzamento necessita transitare tramite i mappali 80 e 77.
Dalla lettura degli atti di provenienza del fondo dal 1939 al 1996, non appare costituita specifica servitù di passaggio a regolamentazione di quanto sopra.
È invece emerso che l'atto di divisione a firma del Notaio G.U. Feletti rep. 2576 del 04/06/1959, trascritto a Ferrara il 24/06/1959 al part. 3650, al punto 4) riporta che [redacted] (dante causa, nonché padre, di [redacted]) consente al fratello [redacted] servitù incondizionata di transito sopra la capezzagna che si diparte dal mappale 243 (già mappale 82) e che, passando poi sopra ragioni di terzi, arriva fino allo spigolo sud-est del mappale 74, indi sulla capezzagna a mezzogiorno dei mappali 74 stesso e 52 (già mappale 52/a rosso), fino al mappale 131 (già mappale 52/b rosso), allora di proprietà di [redacted]. Reciprocamente, [redacted] consente al [redacted] servitù incondizionata di transito sopra la capezzagna posta sulla parte di levante dei mappali 160 e 161 (già mappale 49) per accedere e recedere al e dal mappale 85; quest'ultima è, ad oggi, verosimilmente superata in quanto i mappali 160 e 161 (già mappale 49) sono divenuti di proprietà di [redacted] con atto del 31/12/1959. L'ultimo atto

notarile afferente al fondo staggito, a firma del Notaio Francesco Cristofori rep. 39016 del 10/04/1996, richiama solamente la servitù passiva di passaggio già descritta al paragrafo 4.1.4 "*Altre limitazioni d'uso*" e null'altro.
Pertanto, ogni relativo incombente derivante dal caso, compresa stipula di servitù di passaggio od ogni altro atto per la regolarizzazione e/o regolamentazione di tali accessi che si ravvisasse necessaria, resterà a totale cura e spese a carico dell'aggiudicatario.

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, in particolare con la servitù passiva di passaggio e transito trascritta a Ferrara il 07/03/1986 al part. 2337, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, così come pervenuto in capo agli attuali proprietari in forza dei titoli di provenienza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [redacted], proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto del Notaio Cristofori Francesco di Ferrara in data 10/04/1996, rep. 39016, trascritto a Ferrara il 04/05/1996 ai nn. 6545/5040, da potere [redacted].

7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Voghiera ha individuato e messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie inerenti alla sola abitazione mappale 247 sub. 1:
- Autorizzazione edilizia prot. n. 16 del 07/01/1961 per costruzione di abitazione (casa colonica); Abitabilità del 21/10/1961;
- domanda di condono edilizio prot. n. 4533/85 del 23/12/1985, conclusasi con rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n. 126/S.E. del 30/04/1987 per ampliamento di fabbricato adibito a casa colonica e costruzione di accessori.
Si specifica che le opere legittimate con il titolo edilizio a sanatoria sono prive di abitabilità; detta circostanza non ne pregiudica la legittimità, ma l'usabilità. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti i costi e gli oneri finalizzati all'asseverazione della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e conformità degli impianti.

Le opere di costruzione dei magazzini agricoli mappale 243, subalterni 1 e 2, come riscontrabile dalla mappa catastale di primo impianto, risultano ampiamente antecedenti sia al 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della cosiddetta "Legge Ponte" (L. n. 765/1967), sia al 1957/1958, periodo di approvazione del primo strumento urbanistico comunale relativo al territorio interessato. Trattandosi quindi di immobili ubicati in zona agricola, all'epoca della loro realizzazione non era richiesto alcun titolo edilizio. Pertanto, ai fini della verifica della conformità edilizia verranno assunte, quali elaborati grafici probatori, le schede catastali di primo impianto che, nel caso di specie, sono datate 24/12/2008 (fabbricati rurali censiti al catasto fabbricati, come per legge).
Si specifica che in funzione di quanto sopra, le predette unità immobiliari risultano prive di agibilità; detta condizione non ne pregiudica la legittimità, ma la loro usabilità. Per poter attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e conformità degli impianti sarà necessario eseguire opere di manutenzione straordinaria, nonché di messa a norma, con costi e oneri a totale carico dell'aggiudicatario, nessuno escluso.

Il magazzino agricolo mappale 247 sub. 2, invece, non risulta presente nella mappa catastale di primo impianto e nemmeno nelle foto aeree del volo IGMI GAI 1954-1955. Inoltre, dalla disamina della pregressa documentazione catastale cartacea, non risulta alcun documento probante atto a definirne l'effettiva data di costruzione o, quantomeno, ad attestarne l'esistenza antecedentemente al 1° settembre 1967, ovvero al 1957/1958. In base agli elementi a disposizione e liberamente consultabili,

l'immobile appare nelle ortofoto del volo RER 1976-78. Non risultando, altresì, alcun titolo edilizio presso gli archivi comunali, l'immobile deve ritenersi, allo stato delle conoscenze e della documentazione esaminata e consultabile, privo di legittimazione.

7.1 Conformità edilizia:

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

1. abitazione mappale 247 sub. 1: modifiche a partizioni interne, alle forometrie interne ed esterne, diverse altezze interne, realizzazione al piano terra di servizio igienico in luogo di ripostiglio, di disimpegno in luogo di centrale termica, di camera da letto in luogo di cucina, di cucina in luogo di retrocucina;
2. magazzino mappale 243 sub. 2: differenze alle altezze interne ed apertura di porta interna;
3. magazzino mappale 247 sub. 2: la costruzione dell'immobile appare priva di legittimazione.

Le difformità riscontrate sono presumibilmente regolarizzabili con:

- p.ti 1 e 2: pratica edilizia in sanatoria, comprensiva di tutta la documentazione e delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente (a titolo esemplificativo autorizzazione allo scarico, pratica sismica e ogni altro adempimento necessario), nonché opere di ricollocazione della cucina nel locale originariamente autorizzato;
- p.to 3: la regolarizzazione della costruzione eseguita in assenza di titolo abilitativo, considerata la normativa vigente in ambito agricolo, appare di difficile conseguimento, nonché molto onerosa rispetto all'effettivo valore dell'immobile. Per tali ragioni, si ritiene opportuno indicare la messa in pristino dei luoghi (demolizione) da legittimare con pertinente titolo edilizio (comprensivo di tutta la documentazione prevista da normativa vigente), fatta salva la possibilità di una diversa valutazione qualora emerga l'esistenza di fascicoli edilizi non rinvenuti dalle ricerche effettuate, oppure il reperimento di documentazione probante l'esistenza dell'immobile antecedentemente al 1° settembre 1967, ovvero al 1957/1958.

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 30.000,00 (costi e oneri indicativi e non esaustivi desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e più approfondite ricerche dei titoli edilizi che hanno legittimato i beni staggiti, 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, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, 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 edilizia, ovvero 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 l'immobile e rilievi di dettaglio.
Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca.
Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre

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

7.2Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	P.R.G./P.S.C.
Zona omogenea:	E1 – zone agricole normali
Immobile soggetto a convenzione:	No
Tutele/vincoli	Unità di paesaggio

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di tre lotti di terreni agricoli, uno dei quali con sovrastanti fabbricati a servizio del fondo, siti nella località di Ducentola.
Il primo edificio staggito, catastalmente identificato con il mappale 243 sub. 1, è un vetusto magazzino agricolo ricompreso in più ampio fabbricato. Esso è sviluppato al piano terra ed al suo interno è composto da un primo locale di deposito a tutta altezza, porta pedonale e portone carrabile, nonché da un secondo vano di dimensioni minori ed altezza interna di mt. 2,25. Le strutture portanti sono costituite da pilastri in muratura di laterizio con tamponamenti del medesimo materiale parzialmente intonacati e travi in calcestruzzo armato, oltre a copertura a falde con tavelle di laterizio e soprastante manto in tegole, anch'esse in laterizio. Le finestrature sono in ferro e vetro semplice, la porta pedonale in legno e il portone carrabile in ferro. Si riscontrano, inoltre, pavimentazione interna in battuto di cemento e, relativamente agli impianti, solamente quello elettrico verosimilmente non a norma. Complessivamente, l'unità si presenta in un mediocre stato di conservazione e manutenzione.
Il secondo edificio staggito, catastalmente identificato con il mappale 243 sub. 2, è un vetusto magazzino agricolo ricompreso in più ampio fabbricato. Esso è sviluppato su due livelli ed al suo interno è composto al piano terra da tre locali di deposito e vano scala di accesso al piano primo ove risultano ulteriori tre locali di deposito. Il bene presenta finestrature perimetrali e due porte pedonali. Le strutture portanti sono costituite da muratura di laterizio intonacata e tinteggiata all'interno e parzialmente intonacata all'esterno, con solai interpiano e di copertura in legno e manto in tegole di laterizio. Le finestrature sono in legno e vetro semplice e le porte pedonali in legno. Si riscontrano, inoltre, pavimentazione interna in tavelle e graniglia di marmo, oltre a porte interne in legno semplice; relativamente agli impianti, risulta solamente quello elettrico verosimilmente non a norma. Complessivamente, l'unità si presenta in un pessimo stato di conservazione e manutenzione, con diffusi ammaloramenti alle partizioni verticali dovuti ad umidità, nonché cavillature in talune partizioni del piano primo, oltre ad infiltrazioni provenienti dalla copertura.
Il terzo edificio staggito, catastalmente identificato con il mappale 247 sub. 1, è un'abitazione risalente alla prima metà degli anni '60 e posta parzialmente in aderenza ad altri fabbricati. Essa è sviluppata su due livelli ed al suo interno è composta al piano terra da ingresso con vano scala, sala da pranzo, cucina (che dovrà essere ripristinata a retrocucina, coerentemente al suo stato legittimo), sgombero, camera da letto (che dovrà essere ripristinata a cucina, coerentemente al suo stato legittimo), lavanderia, bagno finestrato e due disimpegni; al piano primo si trovano tre camere da letto (una delle quali con balcone), bagno finestrato, ripostiglio e due disimpegni. Le strutture portanti sono costituite da muratura di laterizio intonacata e tinteggiata, con solai interpiano e di copertura in laterocemento e manto in tegole di laterizio, oltre a porzione del piano terra con solaio tipo Varese e manto in pannelli sandwich. Le partizioni interne risultano in laterizio intonacato e tinteggiato, altresì rivestite in materiale ceramico in cucina e nei bagni. I serramenti esterni sono in alluminio e vetrocamera oppure in legno e vetrocamera dotati di avvolgibili e porte esterne in legno. Si riscontrano, inoltre, porte interne in legno semplice e pavimentazioni in graniglia di marmo, gres porcellanato e ceramica. L'abitazione è dotata di impianto idricosanitario, termico con caldaia e radiatori in ghisa, impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte a vista, tutti obsoleti e

verosimilmente non a norma. L'impianto gas dell'abitazione è alimentato da serbatoio GPL fuori terra per il quale è stata presentata istanza accesso atti c/o il Comando dei Vigili del Fuoco di Ferrara, al fine di recuperare la documentazione attinente allo stesso, ma con riscontro negativo. Resterà pertanto a carico dell'aggiudicatario l'onere di regolarizzare il deposito GPL ai fini antincendio (SCIA). Complessivamente, l'unità si presenta in un sufficiente stato di conservazione e manutenzione.
Il quarto edificio staggito, catastalmente identificato con il mappale 247 sub. 2, è un vetusto magazzino agricolo posto parzialmente in aderenza alla predetta abitazione. Esso è sviluppato al solo piano terra ed al suo interno si compone di un unico locale di deposito a pianta rettangolare con finestrature perimetrali e portone carrabile. In corrispondenza della facciata nord è presente modesta appendice con al suo interno un w.c. Le strutture portanti sono costituite da muratura di laterizio intonacata e tinteggiata, deteriorata dall'umidità di risalita e dalle infiltrazioni; la copertura del magazzino è a volta con tavelle di laterizio, mentre quella del w.c. è in laterocemento, entrambe con soprastante manto in tegole in laterizio. Le finestrature sono in ferro e vetro semplice ed il portone carrabile in ferro. Si riscontra, inoltre, pavimentazione interna in battuto di cemento e, relativamente agli impianti, solamente quello elettrico verosimilmente non a norma. Complessivamente, l'unità si presenta in un mediocre stato di conservazione e manutenzione. Come descritto al paragrafo "*7.1 Conformità edilizia*", detto magazzino appare privo di legittimazione edilizia-urbanistica.
L'area cortiliva pertinenziale, catastalmente identificata con il mappale 243 sub. 3 e mappale 247 sub. 3, si presenta senza soluzione di continuità con quelle adiacenti di terzi. Essa è composta da percorsi carrabili finiti in ghiaia, ad esclusione di una porzione che risulta, invece, coltivata a frutteto.
Le particelle dei terreni agricoli pignorati non risultano tutte attigue e compongono tre distinti corpi. Complessivamente hanno un'estensione catastale di mq. 64.550, oltre a mappale di mq. 1.200 destinato a macero, come effettivamente riscontrato in loco.
I terreni risultano coltivati a frutteto ad esclusione di una porzione di circa mq. 7.500 destinata alla coltivazione dell'aglio; essi presentano orografia regolare e risultano accessibili dal fondo tramite un sistema di capezzagne su terra.
L'approvvigionamento idrico avviene tramite il predetto macero e canali irrigui posti a margine degli appezzamenti.

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.
La consistenza del magazzino agricolo mappale 247 sub. 2, apparentemente privo di legittimazione edilizio-urbanistica, viene parametrata come area cortiliva.

MAGAZZINO AGRICOLO MAPP. 243 SUB. 1

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Magazzino agricolo	superficie lorda di pavimento	144,00	1,00	144,00
Area cortiliva – quota parte	superficie esterna lorda	770,00	0,02	15,40
Totale				159,40

MAGAZZINO AGRICOLO MAPP. 243 SUB. 2

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Magazzino agricolo	superficie lorda di pavimento	172,30	1,00	172,30
Area cortiliva – quota parte	superficie esterna lorda	920,00	0,02	18,40
Totale				190,70

ABITAZIONE MAPP. 247 SUB. 1

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione	superficie lorda di pavimento	194,20	1,00	194,20
Loggia	superficie esterna lorda	3,50	0,25	0,88
Balcone	superficie esterna lorda	3,50	0,25	0,88
Area cortiliva – quota parte	superficie esterna lorda	1.070,00	0,02	21,40
Totale				217,36

MAGAZZINO AGRICOLO MAPP. 247 SUB. 2 (AREA)

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Area magazzino agricolo	superficie lorda	82,00	0,02	1,64
Area cortiliva – quota parte	superficie esterna lorda	440,00	0,02	8,80
Totale				10,44

TERRENI AGRICOLI

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Terreni - frutteto	superficie catastale	57.050,00	1,00	57.050,00
Terreni - aglio	superficie catastale	7.500,00	1,00	7.500,00
Terreni - macero	superficie catastale	1.200,00	1,00	1.200,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, l'andamento del mercato, il suo status impiantistico, i vincoli giuridici, etc. Il valore unitario applicato ai terreni coltivati a frutteto tiene conto della loro esigua consistenza, in quanto fattore penalizzante ai fini estimativi e di appetibilità commerciale.

Si precisa che trattandosi di fondo agricolo occupato con contratto di affitto avente scadenza al 11/11/2049, nonché trascritto in data antecedente al pignoramento, quindi non immediatamente libero e disponibile, si apporterà una svalutazione quantificata nel 25% 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 Comune di Voghiera;
Agenzie immobiliari locali, V.A.M.

8.3 Valutazione corpi:

Fondo agricolo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie equivalente mqe.*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Magazzino agricolo mapp. 243/1	159,40	€ 100,00	€ 15.940,00
Magazzino agricolo mapp. 243/2	190,70	€ 70,00	€ 13.349,00
Abitazione mapp. 247/1	217,36	€ 160,00	€ 34.777,60
Magazzino agricolo mapp. 247/2 (area)	10,44	€ 130,00	€ 1.357,20
Terreni – frutteto	57.050,00	€ 2,90	€ 165.445,00
Terreni – aglio	7.500,00	2,45	€ 18.375,00
Terreni – macero	1.200,00	€ 1,50	€ 1.800,00
Totale stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 251.043,80

Riepilogo:

Lotto	*Valore complessivo*
Fondo agricolo	€ 251.043,80

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%) - € 37.656,57

Riduzione del valore del 25% per presenza contratto di affitto: - € 62.760,95

Spese tecniche di regolarizzazione catastale ed edilizia: - € 33.500,00

VALORE RESIDUO € 117.126,28

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: € 117.100,00

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: € 179.900,00

Allegati:
1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione catastale d'impianto e pratiche edilizie;
4. atto di provenienza;
5. visure ipotecarie;
6. contratto di locazione.

Data generazione:
28/08/2026

L'Esperto alla stima
Geom. Marco Maggi