
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CODIFESA BOLOGNA E FERRARA**

contro: (OMISSIS...)

N° Gen. Rep. **33/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-10-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Ballardini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 1: fondo agricolo sito in Comacchio (FE), località Volania, Via Trebba c.n. (OMISSIS...)

LOTTO 2: terreno agricolo sito in Comacchio (FE), località Volania, Via Spina/Strada Poderale Pallotta.

LOTTO 3: terreno agricolo sito in Lagosanto (FE), Via Spina/Strada Poderale Pallotta.

Esperto alla stima: GEOM. PATRIZIO CECCHIN
Codice fiscale: CCCPRZ67B09D548M
Studio in: Via Giovanni XXIII, 77 - Ferrara
Telefono: 0532765600
Email: patrizio.cecchin@tim.it
Pec: patrizio.cecchin@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

LOTTO 1: fondo agricolo sito in Comacchio (FE), località Volania, Via Trebba c.n. (OMISSIS...)

Dati Catastali:

ABITAZIONE AGRICOLA: foglio 91, mappale 381, sub. 1, indirizzo Strada Poderale Trebba, piano T-1, catasto fabbricati, Comune Comacchio, categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 234 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 225 mq., rendita catastale € 735,95, intestato a (OMISSIS...), proprietà per 1/1.

MAGAZZINO AGRICOLO: foglio 91, mappale 381, sub. 2, indirizzo Strada Poderale Trebba, piano T, catasto fabbricati, Comune Comacchio, categoria C/2, classe 1, consistenza 191 mq., superficie catastale totale 191 mq., rendita catastale € 384,71, intestato a (OMISSIS...), proprietà per 1/1.

CORTE PERTINENZIALE: foglio 91, mappale 381, sub. 3, indirizzo Strada Poderale Trebba, piano T, catasto fabbricati, Comune Comacchio, bene comune non censibile (corte comune alle u.i. foglio 91, mapp. 381, subb. 1-2).

TERRENO AGRICOLO: foglio 91, mappale 57, catasto terreni, Comune Comacchio, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 51.225 mq., reddito dominicale € 644,32, reddito agrario € 343,92, intestato a (OMISSIS...), proprietà per 1/1.

TERRENO AGRICOLO: foglio 91, mappale 195, catasto terreni, Comune Comacchio, qualità seminativo, classe 2, superficie 14.385 mq., reddito dominicale € 118,27, reddito agrario € 66,86, intestato a (OMISSIS...), proprietà per 1/1.

TERRENO AGRICOLO: foglio 91, mappale 380, catasto terreni, Comune Comacchio, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 11.251 mq., reddito dominicale € 142,36, reddito agrario € 75,54, (OMISSIS...), proprietà per 1/1.

LOTTO 2: terreno agricolo sito in Comacchio (FE), località Volania, Via Spina/Strada Poderale Pallotta.

Dati Catastali:

TERRENO AGRICOLO: foglio 32, mappale 218, catasto terreni, Comune Comacchio, qualità seminativo, classe 5, superficie 16.050 mq., reddito dominicale € 53,61, reddito agrario € 53,88, intestato a (OMISSIS...), proprietà per 1/1.

TERRENO AGRICOLO: foglio 32, mappale 220, catasto terreni, Comune Comacchio, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 8.520 mq., reddito dominicale € 107,17, reddito agrario € 57,20, intestato a (OMISSIS...), proprietà per 1/1.

TERRENO AGRICOLO: foglio 32, mappale 454, catasto terreni, Comune Comacchio, qualità seminativo, classe 5, superficie 41.269 mq., reddito dominicale € 137,85, reddito agrario € 138,54, intestato a (OMISSIS...), proprietà per 1/1.

LOTTO 3: terreno agricolo sito in Lagosanto (FE), Via Spina/Strada Poderale Pallotta.

Dati Catastali:

TERRENO AGRICOLO: foglio 18, mappale 442, catasto terreni, Comune Lagosanto, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 24.910 mq., reddito dominicale € 274,92, reddito agrario € 167,24, intestato a (OMISSIS...), proprietà per 1/1.

2. Stato di possesso

LOTTI 1-2-3.

Possesso: utilizzati dai debitori.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTI 1-2-3.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

LOTTO 1: fondo agricolo sito in Comacchio (FE), località Volania, Via Trebba c.n. (OMISSIS...).

Creditori Iscritti: Emil Banca – Credito Cooperativo Società Cooperativa, Agri-Pega S.r.l., Codifesa Bologna e Ferrara.

LOTTO 2: terreno agricolo sito in Comacchio (FE), località Volania, Via Spina/Strada Poderale Pallotta.

Creditori Iscritti: Credit Agricole Cariparma S.p.a., Agri-Pega s.r.l., Codifesa Bologna e Ferrara.

LOTTO 3: terreno agricolo sito in Lagosanto (FE), Via Spina/Strada Poderale Pallotta.

Creditori Iscritti: Credit Agricole Cariparma S.p.a., Agri-Pega s.r.l., Codifesa Bologna e Ferrara.

5. Comproprietari

LOTTI 1-2-3.

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali

LOTTI 1-2-3.

Misure penali: NO.

7. Continuità delle trascrizioni

LOTTI 1-2-3.

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

LOTTO 1: fondo agricolo sito in Comacchio (FE), località Volania, Via Trebba c.n. (OMISSIS...)

Prezzo: € 319.900,00.

LOTTO 2: terreno agricolo sito in Comacchio (FE), località Volania, Via Spina/Strada Poderale Pallotta.

Prezzo: € 277.600,00

LOTTO 3: terreno agricolo sito in Lagosanto (FE), Via Spina/Strada Poderale Pallotta.

Prezzo: € 80.500,00

LOTTO 1**Fondo agricolo sito in Comacchio (FE), località Volania, Via Trebba c.n. (OMISSIS...)**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.**Identificativo corpo: fondo agricolo.**

Trattasi di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati a servizio del fondo, il tutto sito in Comacchio(FE), località Volania, Via Trebba c.n. (OMISSIS...).

Quota e tipologia del diritto

(OMISSIS...), proprietà per 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati:**ABITAZIONE AGRICOLA: foglio 91, mappale 381, sub. 1**, indirizzo Strada Poderale Trebba, piano T-1, Comune Comacchio, categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 234 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 225 mq., rendita catastale € 735,95.**Intestazione:** (OMISSIS...).**Derivante da:** fusione del 27/11/2014 Pratica n. FE0214197 in atti dal 27/11/2014.**MAGAZZINO AGRICOLO: foglio 91, mappale 381, sub. 2**, indirizzo Strada Poderale Trebba, piano T, Comune Comacchio, categoria C/2, classe 1, consistenza 191 mq., superficie catastale totale 191 mq., rendita catastale € 384,71.**Intestazione:** (OMISSIS...), proprietà per 1/1.**Derivante da:** variazione del 27/11/2014 Pratica n. FE0214196 in atti dal 27/11/2014 ampliamento-demolizione parziale-frazionamento e fusione (n. 146676.1/2014).**CORTE PERTINENZIALE: foglio 91, mappale 381, sub. 3**, indirizzo Strada Poderale Trebba, piano T, Comune Comacchio, bene comune non censibile (corte comune alle u.i. foglio 91, mapp. 381, subb. 1-2).**Derivante da:** variazione del 27/11/2014 Pratica n. FE0214196 in atti dal 27/11/2014 ampliamento-demolizione parziale-frazionamento e fusione (n. 146676.1/2014)**Identificato al Catasto Terreni:****TERRENO AGRICOLO: foglio 91, mappale 57**, Comune Comacchio, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 51.225 mq., reddito dominicale € 644,32, reddito agrario € 343,92**Intestazione:** (OMISSIS...), proprietà per 1/1.**Derivante da:** impianto meccanografico del 10/11/1976.**TERRENO AGRICOLO: foglio 91, mappale 195**, Comune Comacchio, qualità seminativo, classe 2, superficie 14.385 mq., reddito dominicale € 118,27, reddito agrario € 66,86**Intestazione:** (OMISSIS...), proprietà per 1/1.**Derivante da:** variazione d'ufficio del 23/03/1978 in atti dal 03/09/1981 (n. 31681).

TERRENO AGRICOLO: foglio 91, mappale 380, Comune Comacchio, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 11.251 mq., reddito dominicale € 142,36, reddito agrario € 75,54

Intestazione: (OMISSIS...), proprietà per 1/1.

Derivante da: frazionamento del 20/11/2014 Pratica n. FE0212697 in atti dal 20/11/2014 presentato il 20/11/2014 (n. 212697.1/2014).

Confini in un sol corpo: mapp. 193, mapp. 55, mapp. 282, Via Trebba, canale consortile, mapp. 56, salvo altri e più precisi.

Conformità catastale:

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

- abitazione agricola: maggiore superficie del porticato rispetto a quanto autorizzato/sanato (sia in mappa, che nella scheda catastale), presenza di infissi esterni a chiusura del porticato, tamponamento di una porta interna al piano terra di collegamento tra i vani di detto piano, diversa destinazione funzionale di taluni locali, errata indicazione dell'altezza interna al piano primo, diverso posizionamento della finestra di una delle camere da letto al piano primo;
- corpo di fabbrica ricovero animali: una delle partizioni interne risulta crollata;
- magazzino agricolo: errata indicazione delle altezze interne del locale ricovero attrezzi.

Difformità regolarizzabili mediante:

- abitazione agricola: opere di messa in pristino per quanto riguarda la maggiore superficie del porticato, gli infissi esterni dello stesso e la porta tamponata al piano terra; aggiornamento della mappa catastale con procedura Pregeo e delle planimetrie con Docfa per la regolarizzazione delle restanti difformità;
- corpo di fabbrica ricovero animali: aggiornamento della planimetria con procedura Docfa;
- magazzino agricolo: aggiornamento della planimetria con procedura Docfa.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione: per le opere di messa in pristino si rimanda al paragrafo "7.1 Conformità edilizia", mentre per le altre pratiche catastali è di € 1.500,00.

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 Volania, località posta ad una distanza di circa 8 Km. dal centro del Comune di Comacchio.

Caratteristiche zona: agricola.

Area urbanistica: agricola.

Servizi presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Comacchio.

Attrazioni paesaggistiche: Valli di Comacchio.

Attrazioni storiche: centro storico di Comacchio.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali.

3. STATO DI POSSESSO:

Utilizzato dai debitori (considerato libero al decreto di trasferimento).

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara non sono risultati contratti di locazione in essere per l'immobile pignorato.

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:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto a Ferrara il 12/06/2015 al reg. part. 6094 a favore del Comune di Comacchio, di cui alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Alberti Carlo Alberto di Fiscaglia (FE) del 10/06/2015, rep. 120744/28478, avente per oggetto il mantenimento della destinazione d'uso degli immobili, come da disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 10 della Legge n. 10/1977, ed il vincolo di inedificabilità di una porzione del mapp. 195, sufficiente per la realizzazione di superficie utile aggiuntiva, il tutto dovuto per il rilascio del Permesso di Costruire a parziale sanatoria n. 26 del 06/07/2015.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

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

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di Emil Banca – Credito Cooperativo - Società Cooperativa (C.F. 02888381205) contro (OMISSIS...) (debitrice ipotecaria unità negoziale 1) proprietaria per la quota di 1/1, per concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 540.000,00, importo capitale € 360.000,00, durata 20 anni, derivante da atto notarile pubblico del Notaio Alberti Carlo Alberto di Fiscaglia (FE) del 13/07/2016 rep. 121203/28856, iscritta a Ferrara in data 20/07/2016 al reg. gen. 12455 e reg. part. 1965.

Note: la formalità riguarda anche altre unità immobiliari (unità negoziale 2).

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di Agri-Pega S.r.l. (C.F. 01651280388) contro (OMISSIS...), per Decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 10.000,00, importo capitale € 5.453,38, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 13/02/2023 rep. 416/2023, iscritta a Ferrara in data 18/04/2023 al reg. gen. 7022 e reg. part. 898.

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Codifesa Bologna e Ferrara (C.F. 80003130384), contro (OMISSIS...), derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 20/02/2024, rep. 584, trascritto a Ferrara in data 05/03/2024 al reg. gen. 4000 e reg. part. 3047.

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: ---

Attestato di Prestazione Energetica: allegati all'atto di vendita del Notaio Alberti Carlo Alberto di Fiscaglia (FE) del 13/07/2016, rep. 121202:

- foglio 91, mapp. 381, sub. 1 A: APE n. 00458-144297-2014 del 27/11/2014 (classe G);

- foglio 91, mapp. 381, sub. 1 B: APE n. 00458-144305-2014 del 27/11/2014 (classe G).

Si specifica a tal riguardo che l'abitazione agricola è legittimata di tipo monofamiliare, ma il loco risultano due distinti impianti di riscaldamento.

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

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:

- *Cusinatti Giancarlo*, proprietario per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del Notaio Bignozzi Colombo di Argenta (FE) del 15/12/1961, rep. 8390, trascritto a Ferrara il 15/01/1962 al reg. part. 814, da potere Ente per la Colonizzazione del Delta Padano.

- *Vampo Lucia*, proprietaria per la quota di 3/9, *Cusinatti Secondo*, *Cusinatti Stefano* e *Cusinatti Franca*, proprietari per la quota di 2/9 ciascuno, in forza di successione legittima in morte di Cusinatti Giancarlo, deceduto il 29/09/2012, denuncia di successione registrata a Comacchio (FE) il 26/09/2013 al n. 394 vol. 9990, trascritta a Ferrara il 12/11/2013, reg. part. 10705, accettazione tacita di eredità trascritta a Ferrara il 20/07/2016, reg. part. 8293.

- (OMISSIS...), proprietaria per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita a firma del Notaio Alberti Carlo Alberto del 13/07/2016, (OMISSIS...)

7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Comacchio ha messo a disposizione dello scrivente la seguente pratica edilizia:

- Provvedimento autorizzativo unico n. 7 del 07/07/2015, comprensivo di Permesso di costruire a parziale sanatoria n. 26 del 06/07/2015 (sanatoria: cambio d'uso da magazzino in abitazione, con ampliamento una tantum di mq. 32,56 di porticato, al fine di ottenere un'unità immobiliare, realizzazione di magazzini per una superficie di mq. 191,41, di porticato, di centrale termica; modifiche interne e prospettiche e demolizione di ricovero attrezzi – anno abuso 2002; progetto: demolizione di

vetrate) e di Nulla Osta all'utilizzo di vasca a tenuta per lo scarico dei reflui civili p.g. 49885 del 03/10/2015.

Relativamente ai titoli edilizi inerenti la costruzione degli immobili, lo scrivente ha effettuato una ricerca nel fascicolo dell'Ente per la Colonizzazione del Delta Padano presente c/o l'archivio comunale, ma con esito infruttuoso, in quanto la documentazione contenuta nello stesso non è debitamente catalogata.

I suddetti riferimenti non risultano nemmeno riportati nel P.d.C. a parziale sanatoria n. 26 del 06/07/2015 che, tuttavia, ha legittimato e sanato lo stato dei luoghi con abusi realizzati (come da dichiarazione) nell'anno 2002. Inoltre, nell'atto di compravendita del Notaio Alberti Carlo Alberto del 13/07/2016, rep. 121202, viene altresì dichiarato che detti fabbricati sono stati costruiti in data antecedente il 01/09/1967, con il solo richiamo al P.d.C. a parziale sanatoria n. 26 del 06/07/2015. Si specifica, infine, che trattandosi di fabbricati rurali non risultano presenti le planimetrie catastali di primo impianto, essendo stati effettivamente oggetto di accatastamento all'urbano nell'anno 2013.

Sarà a carico dell'aggiudicatario eseguire più approfondite ricerche per reperire gli originari titoli edilizi, compresa l'agibilità, con ogni eventuale incombenza e onere derivante dalla circostanza a suo totale carico, nulla escluso.

7.1 Conformità edilizia:

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

- abitazione agricola: maggiore superficie del porticato rispetto a quanto autorizzato/sanato, infissi esterni a chiusura del porticato non rimossi, tamponamento di una porta interna al piano terra di collegamento tra i vani di detto piano, diversa destinazione funzionale di taluni locali, errata indicazione dell'altezza interna al piano primo, difformità dimensionali e di posizionamento di talune forometrie esterne, diverse misure planimetriche di taluni vani;
- corpo di fabbrica ricovero animali: una delle partizioni interne risulta crollata;
- magazzino agricolo: errata indicazione di talune altezze interne, diverse misure planimetriche di taluni vani, errata indicazione delle dimensioni di un portone, errata graficizzazione di una finestra.

Le difformità riscontrate sono presumibilmente regolarizzabili con:

- opere di messa in pristino per quanto riguarda la maggiore superficie del porticato (non sanabile, in quanto ricadente in fascia di rispetto stradale), rimozione degli infissi esterni dello stesso (come riportato nelle opere di progetto del P.d.C. a parziale sanatoria n. 26 del 06/07/2015), riapertura della porta tamponata al piano terra (l'abitazione è legittimata di tipo monofamiliare – detta modifica determina la configurazione di bifamiliare);
- pratica edilizia SCIA in sanatoria, comprensiva della rappresentazione delle difformità rientranti nella definizione di tolleranze ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004, per le restanti difformità,

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 10.000,00 (costi e oneri 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, ricadenti al di fuori delle tolleranze di cui all'art. 19-bis della L.R. 23/2004, che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e più approfondite ricerche dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene 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, 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 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.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	P.R.G.
Zona omogenea:	E1 – sottozona agricole normali
Immobile soggetto a convenzione:	ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto a Ferrara il 12/06/2015 al reg. part. 6094 a favore del Comune di Comacchio, di cui alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Alberti Carlo Alberto di Fiscaglia (FE) del 10/06/2015, rep. 120744/28478, avente per oggetto il mantenimento della destinazione d'uso degli immobili, come da disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 10 della Legge n. 10/1977, ed il vincolo di inedificabilità di una porzione del mapp. 195, sufficiente per la realizzazione di superficie utile aggiuntiva, il tutto necessario per il rilascio del Permesso di Costruire a parziale sanatoria n. 26 del 06/07/2015
Tutele/vincoli	PTPR: unità di paesaggio Bonifica Ferrarese, zone di interesse storico-testimoniale lettera c (Bonifiche); PTPR: Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, unità di paesaggio (delle risaie) U.P. 8; zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso ai sensi della L.R. 19/2003 e DGR 1732/2015 Osservatorio Astronomico "Paolo Natali" di Ostellato; fascia rispetto stradale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati a servizio del fondo, ubicato nella località di Volania ed aventi accesso dalla pubblica Via Trebba.

Nella corte sono presenti tre corpi di fabbrica: il primo è un edificio ad uso abitativo di vetusta epoca costruttiva distribuito parzialmente su due piani fuori terra, il secondo è una costruzione ad uso magazzino sviluppata al solo piano terra, ed il terzo è un modesto manufatto ex ricovero animali in precarie condizioni manutentive. Il tutto circondato da area cortiliva parzialmente recintata da rete metallica e infestata dalla crescita di una fitta vegetazione spontanea. I terreni agricoli si estendono verso ovest a partire dalla

pubblica via e dalla corte agricola, parallelamente al canale consortile Valmana.

L'abitazione al piano terra si compone di ingresso, due sale da pranzo/soggiorno, una della quali con angolo cottura, due servizi igienici finestrati, camera da letto doppia e disimpegni vari, taluni utilizzati a camera da letto. Nello stato legittimato/sanato del P.d.C. a parziale sanatoria n. 26 del 06/07/2015 è presente una porta di collegamento tra i vari locali del piano terra, in quanto trattasi di abitazione monofamiliare, ma, come da verifica in loco, risulta tamponata, venendo meno detta condizione. Sul fronte sud dell'edificio è presente un porticato corrente lungo tutta la facciata e, come precedentemente descritto, una porzione dello stesso risulta illegittima e non sanabile, in quanto ricadente in fascia di rispetto stradale. Risultano altresì da rimuovere, in quanto illegittimi, gli infissi esterni posti a chiusura dello stesso.

Tramite scala interna si accede al piano primo ove trovasi due camere da letto singole, una camera da letto doppia e una camera da letto matrimoniale, tutte tra di loro disimpegnate.

Il magazzino è posto a qualche metro di distanza dall'abitazione, verso ovest in prossimità dei terreni agricoli, e si compone di quattro vani ad uso deposito e ricovero attrezzi della superficie calpestabile complessiva di circa 163,50 mq. e dotati di portoni di collegamento con l'area esterna.

Il manufatto ex ricovero animali è composto da due piccoli vani (precedentemente tre, ma una delle partizioni interne risulta crollata) e risulta in stato di abbandono ed in precarie condizioni manutentive, oltre ad avere manto di copertura verosimilmente in lastre di fibrocemento.

I terreni agricoli, dell'estensione di complessivi mq. 76.861,00 catastali, sono ad orografia pianeggiante e, alla data del sopralluogo, risultavano coltivati a seminativo. Essi sono accessibili dal fondo tramite un sistema di capezzagne su terra interne e perimetrali. Lungo il confine sud degli stessi è presente il canale consortile promiscuo Valmana.

1. Quota e tipologia del diritto

(OMISSIS...)- proprietà per 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie equivalente fabbricati: mq. 258,58 abitazione agricola, mq. 211,30 magazzino agricolo.

Superficie catastale terreni: mq. 76.861,00.

I terreni risultano di forma regolare ad orografia pianeggiante.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali: i fabbricati agricoli si presentano in un mediocre stato di conservazione e manutenzione, mentre i terreni appaiono coltivati con cura. Alla data del sopralluogo l'abitazione risultava disabitata, mentre il magazzino viene utilizzato per la conduzione del fondo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura abitazione	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Copertura abitazione portico	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Copertura magazzino	tipologia: a falde materiale: parte in legno, parte in profili metallici condizioni: sufficienti
Copertura ex ricovero animali	tipologia: a falde materiale: laterocemento

	condizioni: pessime
Scala abitazione	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Solai abitazione	tipologia: laterocemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali abitazione	materiale: muratura di laterizio condizioni: mediocri <i>Note: le strutture verticali esterne denotano ammaloramenti dovuti ad umidità ed infiltrazioni, così come in talune partizioni interne, ove si evidenziano, altresì, fessurazioni varie.</i>
Strutture verticali magazzini	materiale: blocchi in calcestruzzo alveolato condizioni: discrete
Strutture verticali ex ricovero animali	materiale: muratura di laterizio condizioni: pessime
<u>Componenti edilizie e costruttive:</u>	
Infissi esterni abitazione	tipologia: ante a battente materiale: pvc e vetrocamera protezione: avvolgibili in pvc, zanzariere ed inferriate in talune forometrie esterne del piano terra condizioni: discrete
Infissi esterni magazzini	tipologia: a battente materiale: metallo condizioni: discrete
Infissi esterni ex ricovero animali	nelle tre forometrie esterne, risulta presente solamente un serramento a battente in grigliato metallico condizioni: pessime
Infissi interni abitazione	tipologia: a battente materiale: legno, taluni con inserti in vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura abitazione	materiale: tegole in laterizio condizioni: sufficienti
Manto di copertura magazzino	materiale: pannelli sandwich condizioni: sufficienti
Manto di copertura ex ricovero animali	materiale: lastre verosimilmente in fibrocemento condizioni: pessime
Pareti esterne abitazione	materiale: muratura di laterizio finitura: in parte intonacata e tinteggiata, in parte a vista

condizioni: mediocri

Note: le strutture verticali esterne denotano ammaloramenti dovuti ad umidità ed infiltrazioni, così come in talune partizioni interne, ove si evidenziano, altresì, fessurazioni varie

Pareti esterne
magazzino

materiale: blocchi in calcestruzzo alveolato
finitura: nessuna
condizioni: sufficienti

Pareti esterne
ex ricovero
animali

materiale: muratura di laterizio
finitura: intonacata
condizioni: pessime

Pavimentazione abitazione

materiale: gres porcellanato e graniglia di marmo
condizioni: sufficienti

Pavimentazione interna
magazzini

materiale: battuto di cemento
condizioni: sufficienti

Pavimentazione interna
ex ricovero
animali

materiale: battuto di cemento
condizioni: pessime

Rivestimenti abitazione

ubicazione: cucina e blocchi servizi
materiale: ceramica
condizioni: sufficienti

Impianti:

Condizionamento abitazione

tipologia: autonomo
alimentazione: elettrico
diffusori: split
condizioni: sufficienti
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Elettrico abitazione

tipologia: sottotraccia
condizioni: sufficienti
conformità: non a norma

Elettrico magazzino

tipologia: a vista
condizioni: sufficienti
conformità: non a norma

Gas abitazione

tipologia: sottotraccia
alimentazione: cisterna G.P.L.
condizioni: non visibile e non verificabile

Idrico abitazione

tipologia: autonomo
condizioni: sufficienti
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Termico abitazione

tipologia: autonomo;

alimentazione: cisterna G.P.L.

diffusori: radiatori in ghisa e termoarredi;

condizioni: sufficienti;

conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato.

*Note: risultano presenti due caldaie; è inoltre presente una stufa a pellet***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 del corpo di fabbrica ex pollaio, in quanto pressoché collabente, nonché della porzione di portico non sanabile.

FABBRICATI

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione	superficie lorda di pavimento	222,50	1,00	222,50
Portico	superficie esterna lorda	25,00	0,35	8,75
		8,50	0,10	0,85
Area cortiliva – quota parte	superficie esterna lorda	1.324,00	0,02	26,48
Totale				258,58

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Magazzino	superficie lorda di pavimento	191,50	1,00	191,50
Area cortiliva – quota parte	superficie esterna lorda	990,00	0,02	19,80
Totale				211,30

TERRENI AGRICOLI

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Terreni	Superficie catastale	76.861,00	1,00	76.861,00

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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del Registro di Ferrara;

Ufficio Tecnico Comunale di Comacchio;
Agenzie immobiliari locali, V.A.M., OVA.

8.3 Valutazione corpi:

Fondo agricolo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione agricola	258,58	€ 280,00	€ 72.402,40
Magazzino agricolo	211,30	€ 120,00	€ 25.356,00
Terreni agricoli	76.861,00	€ 3,80	<u>292.071,80</u>
Totale stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 389.830,20

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Valore complessivo</i>
Fondo agricolo	€ 389.830,20

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%)	- € 58.474,53
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	- € <u>11.500,00</u>
VALORE RESIDUO	€ 319.855,67

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda:	€ 319.900,00
---	---------------------

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atto di provenienza;
5. visure ipocatastali.

Data generazione:
20-08-2024

L'Esperto alla stima
GEOM. PATRIZIO CECCHIN



LOTTO 2**Terreno agricolo sito in Comacchio (FE), località Volania, Via Spina/Strada Poderale Pallotta**

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, siti in Comacchio(FE), località Volania, tra la Via Spina e la Strada Poderale Pallotta.

Quota e tipologia del diritto

(OMISSIS...), proprietà per 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificati al Catasto Terreni:**TERRENO AGRICOLO: foglio 32, mappale 218**, catasto terreni, Comune Comacchio, qualità seminativo, classe 5, superficie 16.050 mq., reddito dominicale € 53,61, reddito agrario € 53,88.**Intestazione:** (OMISSIS...), proprietà per 1/1.**Derivante da:** impianto meccanografico del 10/11/1976.**TERRENO AGRICOLO: foglio 32, mappale 220**, catasto terreni, Comune Comacchio, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 8.520 mq., reddito dominicale € 107,17, reddito agrario € 57,20.**Intestazione:** (OMISSIS...), proprietà per 1/1.**Derivante da:** impianto meccanografico del 10/11/1976.**TERRENO AGRICOLO: foglio 32, mappale 454**, catasto terreni, Comune Comacchio, qualità seminativo, classe 5, superficie 41.269 mq., reddito dominicale € 137,85, reddito agrario € 138,54.**Intestazione:** (OMISSIS...), proprietà per 1/1.**Derivante da:** frazionamento del 18/04/1997 in atti dal 18/04/1997 (n. 1575.1/1997).**Confini in un sol corpo:** mapp. 73, mapp. 517, mapp. 294, Strada Poderale Pallotta, mapp. 452, Via Spina, salvo altri e più precisi.**Conformità catastale:**

Relativamente ai terreni, la qualità dichiarata di taluni mappali non è coerente con le coltivazioni presenti in loco.

Diffformità regolarizzabili mediante: pratiche di variazione catastale DOCTE.**Spesa totale prevista per la regolarizzazione: € 500,00****Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.**

Si specifica che non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico 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 dei terreni agricoli ubicati a Volania, località posta ad una distanza di circa 8 Km. dal centro del Comune di Comacchio.

Caratteristiche zona: agricola.

Area urbanistica: agricola.

Servizi presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Comacchio.

Attrazioni paesaggistiche: Valli di Comacchio.

Attrazioni storiche: centro storico di Comacchio.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali.

STATO DI POSSESSO:

Utilizzato dai debitori (considerato libero al decreto di trasferimento).

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara non sono risultati contratti di locazione in essere per l'immobile pignorato.

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:

Nessuno.

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di Credit Agricole Cariparma S.p.a. (C.F. 02113530345) contro (OMISSIS...) per concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 420.000,00, importo capitale € 280.000,00, durata 15 anni, derivante da atto notarile pubblico del Notaio Alberti Carlo Alberto di Fiscaglia (FE) del 21/12/2018, rep. 122162/29670, iscritta a Ferrara in data 28/12/2018 al reg. gen. 21469 e reg. part. 3380.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di Agri-Pega S.r.l. (C.F. 01651280388) contro (OMISSIS...), per Decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 10.000,00, importo capitale € 5.453,38, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 13/02/2023 rep. 416/2023, iscritta a Ferrara in data 18/04/2023 al reg. gen. 7022 e reg. part. 898.

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Codifesa Bologna e Ferrara (C.F. 80003130384), contro (OMISSIS...), derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 20/02/2024, rep. 584, trascritto a Ferrara in data 05/03/2024 al reg. gen. 4000 e reg. part. 3047.

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.

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.

I terreni staggiti verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni azione, ragione, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi titolo legale ad esistere, così come pervenuto alla società debitrice in forza dei titoli di provenienza.

PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

- *Bassi Federico*, proprietario per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del Notaio Alberti Carlo Alberto di Migliarino (FE) del 07/05/1997, rep. 79999, trascritto a Ferrara il 29/05/1997 al reg. part. 5290, da potere Bonora Miller.

- *Società Agricola Menegale Roberto e Valentino S.S.*, proprietaria per la quota di 1/1, in forza conferimento in società per scrittura privata autenticata dal Notaio Cristofori Francesco di Ferrara del 07/12/2004, rep. 63666, trascritta a Ferrara il 30/12/2004 al reg. part. 16315.

- (OMISSIS...) proprietaria per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del Notaio Alberti Carlo Alberto di Fiscaglia (FE) del 21/12/2018, (OMISSIS...)

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 – sottozona agricole normali
Immobile soggetto a convenzione:	No
Tutele/vincoli	PTCP: sistema costiero, unità di paesaggio (delle risaie) U.P. 8, Dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica; PTPR: costa, zone di interesse storico-testimoniale lettera c (Bonifiche), Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi, unità di paesaggio Bonifica Ferrarese; zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso ai sensi della L.R. 19/2003 e DGR 1732/2015 Osservatorio Astronomico "Paolo Natali" di Ostellato; fascia di rispetto elettrodotto, fascia rispetto stradale

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di terreni agricoli liberi da fabbricati, ubicati in località Volania e correnti lungo la Via Spina ma con accesso dalla Strada Poderale Pallotta.

I terreni hanno estensione di complessivi 65.839,00 mq. catastali, sono ad orografia pianeggiante e alla data del sopralluogo risultavano in parte incolti ed in parte coltivati ad asparagi, quest'ultimi in buone condizioni ed al terzo anno di impianto, pertanto all'inizio del ciclo effettivo di produzione e raccolta; essi sono percorribili tramite un sistema di capezzagne interne e perimetrali su terra.

Lungo il confine ovest è presente il canale consortile irriguo Ponti, oltre a sua ramificazione secondaria lungo il confine sud dei terreni.

Il fondo è completamente privo di recinzioni e, per limiti insiti nel mandato, non si è proceduto alla verifica dei confini, restando quindi in capo all'aggiudicatario.

Si rileva infine che i terreni sono attraversati da una linea area elettrica, per la quale non risulta trascritta nei Pubblici Registri nessuna specifica servitù.

1. Quota e tipologia del diritto

(OMISSIS...), proprietà per 1/1.

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno.

Superficie catastale terreni: mq. 65.839,00.

I terreni risultano di forma pressoché regolare ad orografia pianeggiante.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali: il fondo si presenta in un normale stato di conservazione e manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Terreno agricolo incolto	superficie catastale	48.339,00	1,00	48.339,00
Terreno agricolo coltivato (asparagiaia)	superficie catastale	17.500,00	1,00	17.500,00

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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
Uffici del Registro di Ferrara;
Ufficio Tecnico del Comune di Comacchio;
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>
Terreno agricolo non coltivato	48.339,00	3,80	€ 183.688,20
Terreno agricolo coltivato	17.500,00	8,20	<u>€ 143.500,00</u>
Totale stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 327.188,20

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Valore complessivo</i>
Terreni agricoli	€ 327.188,20

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%)	- € 49.078,23
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	- € <u>500,00</u>
VALORE RESIDUO	€ 277.609,97

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 277.600,00

Allegati:

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

Data generazione:
20-08-2024

L'Esperto alla stima
GEOM. PATRIZIO CECCHIN



LOTTO 3**Terreno agricolo sito in Lagosanto (FE), Via Spina/Strada Poderale Pallotta**

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, siti in Lagosanto (FE), tra la Via Spina e la Strada Poderale Pallotta.

Quota e tipologia del diritto

(OMISSIS...), proprietà per 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificati al Catasto Terreni:

TERRENO AGRICOLO: foglio 18, mappale 442, catasto terreni, Comune Lagosanto, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 24.910 mq., reddito dominicale € 274,92, reddito agrario € 167,24.

Intestazione: (OMISSIS...), proprietà per 1/1.

Derivante da: impianto meccanografico del 19/07/1971.

Confini: mapp. 909, mapp. 441, mapp. 436, Strada Poderale Pallotta, Via Spina, terreni siti in Comune di Comacchio al foglio 32, mapp. 73 e mapp. 218, 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 è un terreno agricolo ubicato a Lagosanto (FE), a confine con la località di Volania del Comune di Comacchio.

Caratteristiche zona: agricola.

Area urbanistica: agricola.

Servizi presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Comacchio.

Attrazioni paesaggistiche: Valli di Comacchio.

Attrazioni storiche: centro storico di Comacchio.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali.

STATO DI POSSESSO:

Utilizzato dai debitori (considerato libero al decreto di trasferimento).

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara non sono risultati contratti di locazione in essere per l'immobile pignorato.

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:

Servitù a favore di Enel Distribuzione S.p.a. ed a carico del mappale 442 del foglio 18 del Comune di Lagosanto, di cui alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Bignozzi Giuseppe di Comacchio (FE) del 05/09/2008, rep. 11463/6430, trascritta a Ferrara il 03/10/2008 al reg. part. 12987

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di Credit Agricole Cariparma S.p.a. (C.F. 02113530345) contro la (OMISSIS...), per concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 420.000,00, importo capitale € 280.000,00, durata 15 anni, derivante da atto notarile pubblico del Notaio Alberti Carlo Alberto di Fiscaglia (FE) del 21/12/2018, rep. 122162/29670, iscritta a Ferrara in data 28/12/2018 al reg. gen. 21469 e reg. part. 3380.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di Agri-Pega S.r.l. (C.F. 01651280388) contro (OMISSIS...), per Decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 10.000,00, importo capitale € 5.453,38, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 13/02/2023, rep. 416/2023, iscritta a Ferrara in data 18/04/2023 al reg. gen. 7022 e reg. part. 898.

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Codifesa Bologna e Ferrara (C.F. 80003130384), contro (OMISSIS...), derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara del 20/02/2024, rep. 584, trascritto a Ferrara in data 05/03/2024 al reg. gen. 4000 e reg. part. 3047.

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.

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 terreno staggito verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi titolo legale ad esistere, e segnatamente con la servitù a favore di Enel Distribuzione S.p.a. trascritta a Ferrara il 03/10/2008 al part. 12987, così come pervenuto alla società debitrice in forza dei titoli di provenienza.

PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

- *Bassi Federico*, proprietario per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del Notaio Alberti Carlo Alberto di Migliarino (FE) del 07/05/1997, rep. 79999, trascritto a Ferrara il 29/05/1997 al reg. part. 5290, da potere Bonora Miller.

- *Società Agricola Menegale Roberto e Valentino S.S.*, proprietaria per la quota di 1/1, in forza conferimento in società per scrittura privata autenticata dal Notaio Cristofori Francesco di Ferrara del 07/12/2004, rep. 63666, trascritta a Ferrara il 30/12/2004 al reg. part. 16315.

- (OMISSIS...), proprietaria per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del Notaio Alberti Carlo Alberto di Fiscaglia (FE) del 21/12/2018, rep. 122161, trascritto a Ferrara il 28/12/2018 al reg. part. 14636.

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:	R.U.E./P.O.C.
Zona omogenea:	E3 – zona agricola delle Dune Storiche
Immobile soggetto a convenzione:	No
Tutele/vincoli	Unità di paesaggio Dune Storiche; fascia rispetto alla viabilità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di terreno agricolo libero da fabbricati, ubicato a Lagosanto ma in confine con la di Volania del Comune di Comacchio, corrente lungo la Via Spina e con accesso dalla Strada Poderale Pallotta.

Il terreno ha estensione di complessivi 24.910,00 mq. catastali, si presenta ad orografia pianeggiante e alla data del sopralluogo risultava incolto; esso è percorribile tramite capezzagna interna su terra.

Lungo il confine sud è presente il canale consortile promiscuo Formigher, mentre ad ovest, parallelo alla Via Spina, si sviluppa il canale irriguo Ponti.

Il fondo è completamente privo di recinzioni e, per limiti insiti nel mandato, non si è proceduto alla verifica dei confini, restando quindi in capo all'aggiudicatario.

1. Quota e tipologia del diritto

(OMISSIS...), proprietà per 1/1.

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno.

Superficie catastale terreni: mq. 24.910,00.

Il terreno risulta di forma pressoché regolare ad orografia pianeggiante.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali: il fondo si presenta in un normale stato di conservazione e manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Terreno agricolo incolto	superficie catastale	24.910,00	1,00	24.910,00

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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
Uffici del Registro di Ferrara;
Ufficio Tecnico del Comune di Comacchio;
Agenzie immobiliari locali, V.A.M., OVA.

8.3 Valutazione corpi:

Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie equivalente mqe.	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno agricolo non coltivato	24.910,00	3,80	€ 94.658,00
Totale stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.658,00

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%)

- € 14.198,70

VALORE RESIDUO

€ 80.459,30

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 80.500,00

Allegati:

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

Data generazione:

20-08-2024

L'Esperto alla stima
GEOM. PATRIZIO CECCHIN

