

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **54/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-10-2024

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

Custode Giudiziario: **Elena Benetti**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Terreno agricolo - Appezzamento

Esperto alla stima: Geometra Michele Pedriali
Codice fiscale: PDRMHL69T31L219D
Partita IVA: 01314250380
Studio in: Via Bassa 286 - 44124 Ferrara
Telefono: 0532450221
Email: michele.pedriali@libero.it
Pec: michele.pedriali@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Marchesa ■■■ - Sabbioncello San Pietro - Copparo (FE) - 44034

Lotto: 001 - Terreno agricolo - Appezzamento

Corpo: A - Terreno agricolo - Appezzamento a frutteto

Categoria: agricolo

- ■■■ nato a ■■■, proprietà per 1000/1000;

* comune di Copparo, foglio ■■■ particella ■■■, qualità FRUTTETO, classe U, superficie cata-stale 00.20.04, reddito dominicale: € 55,65, reddito agrario: € 20,70,

* comune di Copparo, foglio ■■■ particella ■■■ qualità FRUTTETO, classe U, superficie cata-stale 03.08.38, reddito dominicale: € 893,63, reddito agrario: € 312,33,

2. Stato di possesso

Bene: Via Marchesa ■■■ - Sabbioncello San Pietro - Copparo (FE) - 44034

Lotto: 001 - Terreno agricolo - Appezzamento

Corpo: A - Terreno agricolo - Appezzamento a frutteto

Possesso: Occupato da esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Marchesa ■■■ - Sabbioncello San Pietro - Copparo (FE) - 44034

Lotto: 001 - Terreno agricolo - Appezzamento

Corpo: A - Terreno agricolo - Appezzamento a frutteto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: ///

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Marchesa ■■■ - Sabbioncello San Pietro - Copparo (FE) - 44034

Lotto: 001 - Terreno agricolo - Appezzamento

Corpo: A - Terreno agricolo - Appezzamento a frutteto

Creditori Iscritti: CODIFESA BOLOGNA E FERRARA

5. Comproprietari

Beni: Via Marchesa ■■■ - Sabbioncello San Pietro - Copparo (FE) - 44034

Lotto: 001 - Terreno agricolo - Appezzamento

Corpo: A - Terreno agricolo - Appezzamento a frutteto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Marchesa [REDACTED] - Sabbioncello San Pietro - Copparo (FE) - 44034

Lotto: 001 - Terreno agricolo - Appezzamento

Corpo: A - Terreno agricolo - Appezzamento a frutteto

Misure Penali: ///

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Marchesa [REDACTED] - Sabbioncello San Pietro - Copparo (FE) - 44034

Lotto: 001 - Terreno agricolo - Appezzamento

Corpo: A - Terreno agricolo - Appezzamento a frutteto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Marchesa [REDACTED] Sabbioncello San Pietro - Copparo (FE) - 44034

Lotto: 001 - Terreno agricolo - Appezzamento

Valore complessivo intero (arrotondato): € 60.000,00

Beni in **Copparo (FE)**
Località/Frazione **Sabbioncello San Pietro**
Via Marchesa ■■■

Lotto: 001 - Terreno agricolo - Appezzamento

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreno agricolo - Appezzamento a frutteto.

agricolo sito in frazione: Sabbioncello San Pietro, Via Marchesa snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ■■■ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ■■■

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- ■■■ nato a ■■■, proprietà per 1000/1000;

*comune di Copparo, foglio ■■■, particella ■■■, qualità FRUTTETO, classe U, superficie catastale 00.20.04, reddito dominicale: € 55,65, reddito agrario: € 20,70;

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 20/09/2019 Pratica n. FE0071015 in atti dal 20/09/2019 presentato il 19/09/2019 (n. 71015.1/2019).

Confini: partendo da nord, in senso orario, confina con canale Consorzio di Bonifica, mappali 399, 396, 40, 39, 36 e 37.

Note: l'attuale mappale 396 deriva dal frazionamento del precedente mappale 41.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- ■■■ nato a ■■■, proprietà per 1000/1000;

*comune di Copparo, foglio ■■■, particella ■■■, qualità FRUTTETO, classe U, superficie catastale 03.08.38, reddito dominicale: € 893,63, reddito agrario: € 312,33;

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 20/09/2019 Pratica n. FE0071015 in atti dal 20/09/2019 presentato il 19/09/2019 (n. 71015.1/2019).

Confini: partendo da nord, in senso orario, confina con mappali 398, 397, 144 e 40.

Note: l'attuale mappale 398 deriva dal frazionamento del precedente mappale 42.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona a vocazione agricola, distante circa 1,5 Km. dalla frazione di Sabbioncello San Pietro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili ;
A rogito di ufficiali Giudiziari di Ferrara in data 21/03/2024 ai nn. 821 iscritto/trascritto a Ferrara in data 09/04/2024 ai nn. 6349/4812;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

///

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

Spese di gestione condominiale: ///

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ///

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

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

Millesimi di proprietà: ///

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ///

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'appezzamento pignorato risulta **intercluso** e non raggiungibile dalla pubblica Via Marchesa, per cui nell'assegnazione del valore di stima si è prevista una riduzione dovuta ai costi necessari per ottenere sentenza giudiziale per la costituzione coattiva della servitù di passaggio a carico del fondo confinante.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ///

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] nato a [REDACTED], proprietà per 1000/1000;
dal 29/12/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED] in data 29/12/1997, ai nn. 47287/6104; trascritto a Ferrara, in data 14/01/1998, ai nn. 463/386.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

agricolo

///

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Generale
In forza della delibera:	Consiglio dell'Unione n. 9 del 30/03/2023 ed efficace dal 24/05/2023 (pubblicazione avviso di approvazione su B.U.R.E.R.) e successive modifiche e integrazioni.
Zona omogenea:	di seguito si riporta il contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato ai sensi dell'art. 30 D.P.R. n. 380/2001.

PUG – Aggiornamento**Fg. ■■■ Mapp. ■■■**

- 100% Bassa potenzialità archeologica
- 100% Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli
- 100% Territorio rurale
- 100% U.P. delle terre vecchie
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2
- 100% Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radiotelevisivi
- 100% Area iscritta nel Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po".

Fg. ■■■ Mapp. ■■■

- 100% Territorio rurale
- 100% Area iscritta nel Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 100% Bassa potenzialità archeologica
- 78% Corso d'acqua vincolato e relativa fascia di rispetto

- 100% U.P. delle terre vecchie
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2
- 64% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni frequenti - H - P3
- 100% Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli
- 100% Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radiotelevisivi

Zonizzazione Acustica Var. 2018

Fg. ■■■ Mapp. ■■■■■

- 100% Classe III.

DM 1444/1968:

Fg. ■■■ Mapp. ■■■■■

- Zona E

Valgono le prescrizioni delle norme statali e regionali vigenti in materia, quelle del Regolamento locale d'igiene, delle norme dello strumento urbanistico sopra richiamato e del Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 18 del 02/05/2023, depositati agli atti dell'Unione Terre e Fiumi (FE).

Si sottolinea che eventuali quote percentuali e/o superfici riportate hanno carattere meramente indicativo.

Descrizione: **agricolo di cui al punto A - Terreno agricolo - Appezzamento a frutteto**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appezzamento di terreno agricolo, privo di fabbricati, della superficie catastale complessiva di ettari 3,22 circa, di forma estremamente irregolare e interamente coltivato a frutteto.

L'appezzamento presenta una orografia sostanzialmente pianeggiante, i confini sono materializzati sul posto solo parzialmente, come evidenziato nell'allegata "planimetria con identificazione mappali", l'appezzamento pignorato è parte di un frutteto più esteso non oggetto di procedura.

Come diretta conseguenza di questo aspetto, si evidenzia una criticità oggettiva costituita dal fatto che l'appezzamento pignorato risulta **INTERCLUSO** e non raggiungibile dalla pubblica Via Marchesa, per cui si è ritenuto opportuno e necessario apportare una riduzione del valore di stima, a compensazione dei futuri costi necessari per ottenere sentenza giudiziale per la costituzione coattiva della servitù di passaggio nell'adiacente fondo, oneri e spese quindi da sostenere direttamente dall'aggiudicatario.

In merito alla sistemazione agraria ed alle colture arboree presenti, il frutteto irriguo di drupacee è qualificabile come specializzato con orientamento dei filari nordest-sudovest, caratterizzato da allevamento adatto alle moderne esigenze di meccanizzazione.

E' presente un sistema antigrandine del tipo "a Capannina", composto da una struttura portante di pali in cemento con copripalo, disposti seguendo un tracciato perpendicolare tra loro, la struttura è completata da fili e funi disposti in modo tale da consentire l'inclinazione della rete prestabilita per consentire lo scarico della grandine.

In ultimo si rileva che è presente impianto fisso di irrigazione ad ala gocciolante appesa, ma in ragione di quanto sopra esposto, ossia che l'appezzamento pignorato è parte di un più ampio frutteto non interessato da questa procedura esecutiva, sarà da valutarsi la possibilità di sezionare le varie ali gocciolanti per collegarle ad una nuova stazione di pompaggio, dato che quella utilizzabile attualmente è posta sull'altra porzione di frutteto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie catastale complessiva di ettari 03.22.48

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo il frutteto risultava in evidente **stato di abbandono**, si ritiene che dall'ultimo raccolto dell'autunno 2023, non sia stata effettuata alcuna lavorazione di mantenimento del frutteto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si sono considerate le superfici catastali elencate nelle visure catastali, riscontrate anche sulla mappa catastale. Non sono da considerarsi superfici reali, in quanto non è stato eseguito rilievo topografico di controllo e verifica.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo - Frutteto irriguo di pomacee	sup catastale	3,2248	1,00	3,2248
		3,2248		3,2248

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per stimare i beni in oggetto si è adottato il metodo "Sintetico - Comparativo", che prende in considerazione i valori medi di mercato dedotti da stime di immobili aventi simili caratteristiche, consistenza ed ubicazione, previa applicazione di congrui indici correttivi.

Per la formazione del valore di mercato si è tenuto conto delle superfici catastali, viceversa non si è tenuto conto delle superfici eventualmente rilevabili sul posto mediante rilievo topografico. Ulteriore elemento considerato è l'andamento del mercato immobiliare all'attualità.

Si precisa che il prezzo base di seguito indicato è riferito all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione, diritto e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se vi sono e come hanno ragione legale di esistere.

La stima viene effettuata "a corpo" e non "a misura", le superfici calcolate sono da ritenersi indicative della consistenza dell'immobile, inoltre preme sottolineare che l'appezzamento colpito da pignoramento non è raggiungibile direttamente dalla pubblica strada Via Marchesa, quindi è da considerarsi **INTERCLUSO**, in quanto è inglobato all'interno di più ampio fondo agricolo non oggetto della presente procedura esecutiva.

In riferimento alla valutazione media deliberata dalla Commissione provinciale di determinazione dei valori agricoli medi come stabilito dall'art. 25 L.R. 19/12/2002 n.37, nel caso in esame si è ritenuto opportuno calcolare un **deprezzamento pari al 20%**, giustificato dallo stato di abbandono del frutteto, che quindi abbinerà di decisi interventi di ripristino colturale, oltre alla estrema irregolarità di forma dell'appezzamento pignorato.

In ultimo, per risolvere la problematica **dell'interclusione dell'appezzamento**, si è ipotizzata la necessità di ottenere sentenza giudiziale per la costituzione coattiva della servitù di passaggio a carico del fondo agricolo confinante, per cui si è operato un ulteriore **deprezzamento "a forfait" pari ad € 10.000,00** a compensazione delle future spese di giudizio che rimangono a carico dell'aggiudicatario.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Uffici del registro di Ferrara;
 Ufficio tecnico di Unione Terre e Fiumi;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Commissione provinciale di determinazione dei valori agricoli medi come stabilito dall'art. 25 L.R. 19/12/2002 n.37;
 Altre fonti di informazione: operatori del settore agrario estranei alla procedura, conoscenza personale derivante dall'attività professionale.

8.3 Valutazione corpi:

A - Terreno agricolo - Appezzamento a frutteto. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.432,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo - Frutteto irriguo di pomacee	3,22	€ 25.600,00	€ 82.432,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.432,00

Valore corpo	€ 82.432,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 82.432,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 82.432,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno agricolo - Appezzamento a frutteto	agricolo	3,22	€ 82.432,00	€ 82.432,00

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%)

€ -12.364,80

Come già specificato, l'appezzamento pignorato risulta intercluso e non accessibile dalla pubblica Via Marchesa, per cui si rende necessaria la costituzione coattiva della servitù di passaggio a carico del fondo confinante mediante sentenza giudiziale; le spese necessarie, che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, vengono stimate "a forfait" in euro € .10.000,00 , per cui si opera una riduzione del valore stimato

€ -10.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (**arrotondato**):

€ 60.000,00

Allegati

- documentazione fotografica;
- Planimetria con identificazione mappali;
- mappa catastale;
- visure catastali;
- visure ipotecarie;
- atto di provenienza;
- certificato destinazione urbanistica.

Data generazione:
14-09-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Michele Pedriali