

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **6/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-07-2025

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

Custode Giudiziario: **Avv. Dino Ricchieri**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
TERRENO AGRICOLO

Esperto alla stima: Geometra Roberta Merli
Codice fiscale: MRLRRT73R64C980C
Partita IVA: 01308760386
telefono: +39 349 5387323
Email: geomerliroberta@gmail.com
Pec: roberta.merli@geopec.it

6. Misure Penali

Bene: Via Alberello – Località Consandolo – Comune di Argenta (FE) – cap. 44011

Lotto: UNICO - TERRENO AGRICOLO

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alberello – Località Consandolo – Comune di Argenta (FE) – cap. 44011

Lotto: UNICO - TERRENO AGRICOLO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Alberello – Località Consandolo – Comune di Argenta (FE) – cap. 44011

Lotto: UNICO - TERRENO AGRICOLO

Valore complessivo intero: € 483.700,00

Beni in **Comune di Argenta (FE)**
Località/Frazione **Consandolo**
Via Alberello

Lotto: UNICO - TERRENO AGRICOLO

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, privo di sovrastanti fabbricati, sito in frazione di Consandolo, Comune di Argenta(FE) in Via Alberello

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Identificazione al Catasto Terreni

Intestazione:

Comune di ARGENTA (A393) (FE) Foglio 43

- **Particella 11** Redditi: dominicale Euro 1.773,75 agrario Euro 899,79, Superficie: 102.900 mq, Particella divisa in 6 porzioni di FRUTTETO e SEMINATIVO
- **Particella 13** Redditi: dominicale Euro 26,13 agrario Euro 12,41 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2 di Superficie: 2.530 mq.
- **Particella 96** Redditi: dominicale Euro 151,45 agrario Euro 79,52 Superficie: 8.580 mq. Particella divisa in 3 porzioni di PESCHETO, PERETO e INCOLTO PROD.
- **Particella 97** Redditi: dominicale Euro 895,34 agrario Euro 443,32 Particella con qualità: FRUTTETO di classe 1 di Superficie: 44.020 mq.
- **Particella 180** Redditi: dominicale Euro 71,89 agrario Euro 32,23 Particella con qualità: FRUTTETO di classe 1 di Superficie: 3.200 mq.
- **Particella 181** Redditi: dominicale Euro 24,69 agrario Euro 11,92 Superficie: 1.350 mq., Particella divisa in 3 porzioni di ORTO IRRIGUO, INCOLT. PROD. E FRUTTETO IRRIGUO.

Confini in un solo corpo: la Via Alberello, ragioni dei mappali 102, 58, 124, 125, 71, 113 tutti del foglio 43, ragioni di terzi.

Attualmente il fondo ha accesso dalla via pubblica attraverso il passo carrabile corrispondente al civico n°6 della Via Alberello che insiste sulla Particella 182 di proprietà diversa.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.

Lo stato dei luoghi corrisponde con la mappa catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Terreno agricolo, privo di sovrastanti fabbricati, geograficamente collocato fra le frazioni di Ospital Monacale e Cosandolo, raggiungibile attraverso la SP26 Ospital Monacale-Cosandolo, a km.11 circa da Argenta ed a km.24 circa da Ferrara.

La viabilità ed i collegamenti con l'esterno del corpo immobiliare sono piuttosto comodi, data l'ubicazione non lontana dalla Strada Statale 16, che consente il collegamento con la città di Ravenna.

La zona è servita dalle principali reti di sottoservizi, quali acqua potabile ed energia elettrica.

Caratteristiche zona: extraurbana normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Argenta a km 11 circa.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: raccordo autostradale a13 casello di Altedo (BO) km 28 circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore esecutato in qualità di proprietario dell'immobile.

Considerato libero al decreto di trasferimento.

Si precisa che in base alle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, a nome del debitore esecutato, non risultano registrate locazioni riguardanti l'immobile in esame.

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:

DIRITTO DI PRELAZIONE AGRARIA ai sensi dell'art.8 della legge n. 590 del 1965 e art.7 della legge n. 817 del 1971 e seguenti.

SERVITU' DI DISTANZA per costruire un fosso nella linea di confine tra il mappale 11 (undici) del foglio 43 (quarantatré), oggetto del presente atto, ed i mappali 124 (centoventiquattro) e 7 (sette), stesso foglio, di cui all'atto del Notaio Antonio Baraldi del 21 dicembre 1987 rep.10773/2866, registrato a Ferrara il giorno 11 gennaio 1988 al n.206 e trascritto a Ferrara il giorno 19 gennaio 1988 al part.752.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario** per atto [REDACTED]

[REDACTED]
 a favore di [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]
 per capitale di € [REDACTED] oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € [REDACTED]
 della durata [REDACTED]
 a carico di [REDACTED]
 [REDACTED]
 gravante sulla piena proprietà del terreno agricolo, privo di fabbricati, distinto al Catasto Terreni del Comune di Argenta Foglio 43, particelle 11, 13, 96, 97, 180, 181.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. C/o Tribunale [REDACTED]
 [REDACTED] e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ferrara *in data* [REDACTED] *al numero Generale* [REDACTED] *al numero Particolar* [REDACTED]
 a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 gravante sui beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Argenta Foglio 43, particelle 11, 13, 96, 97, 180, 181 oltre altri immobili estranei alla presente procedura.
- **Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. C/o Tribunale [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]
 nato a [REDACTED]
 gravante sui beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Argenta Foglio 43, particelle 11, 13, 96, 97, 180, 181 oltre altri immobili estranei alla presente procedura.
- **Pignoramento Immobiliare** notificato a mezzo Uff. Giud. Tribunale [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]
 gravante sulla piena proprietà del terreno agricolo, privo di fabbricati, distinto al Catasto Terreni del Comune di Argenta Foglio 43, particelle 11, 13, 96, 97, 180, 181.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si conferma quanto già indicato nella certificazione notarile presente agli atti.
 Dalle consultazioni effettuate presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara non sono state reperite ulteriori note a tutto il 03/06/2025.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna gestione condominiale.

Avvertenze ulteriori: non è stato condotto nessun rilievo topografico dei beni e dei relativi confini (non contemplato nell'incarico), né effettuate indagini ambientali, incluso il sottosuolo.

Eventuali oneri e/o obblighi derivanti sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: a [redacted] sopra generalizzato, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del [redacted] [redacted] trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di [redacted] al numero [redacted] e numero di [redacted] da [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Titolare/Proprietario: a [redacted] per i diritti pari a 1/1 [redacted] e per i diritti pari a [redacted] gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [redacted] [redacted] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare [redacted] da [redacted] per i diritti pari a 1/1 di [redacted] e per i diritti pari a 1/2 di [redacted]

- a [redacted] per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà gli immobili sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro [redacted] [redacted] da [redacted] per i diritti pari a [redacted] e deceduta [redacted]

Quadro D: Quadro a = eredità devoluta con rinuncia degli eredi [redacted]

- Per la suddetta denuncia di successione si rileva:

atto pubblico notarile di **Accettazione Tacita di Eredità** del Notaio Baraldi Antonio del 8 luglio 2006 repertorio n. 29929/2006 e trascritto [redacted] presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare [redacted]

[redacted] per i diritti pari a [redacted] di nuda proprietà e contro [redacted] [redacted] per i diritti pari a [redacted] nuda proprietà e [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di terreno agricolo ineditato e pertanto non interessato da pratiche edilizie.

7.1 Conformità edilizia:

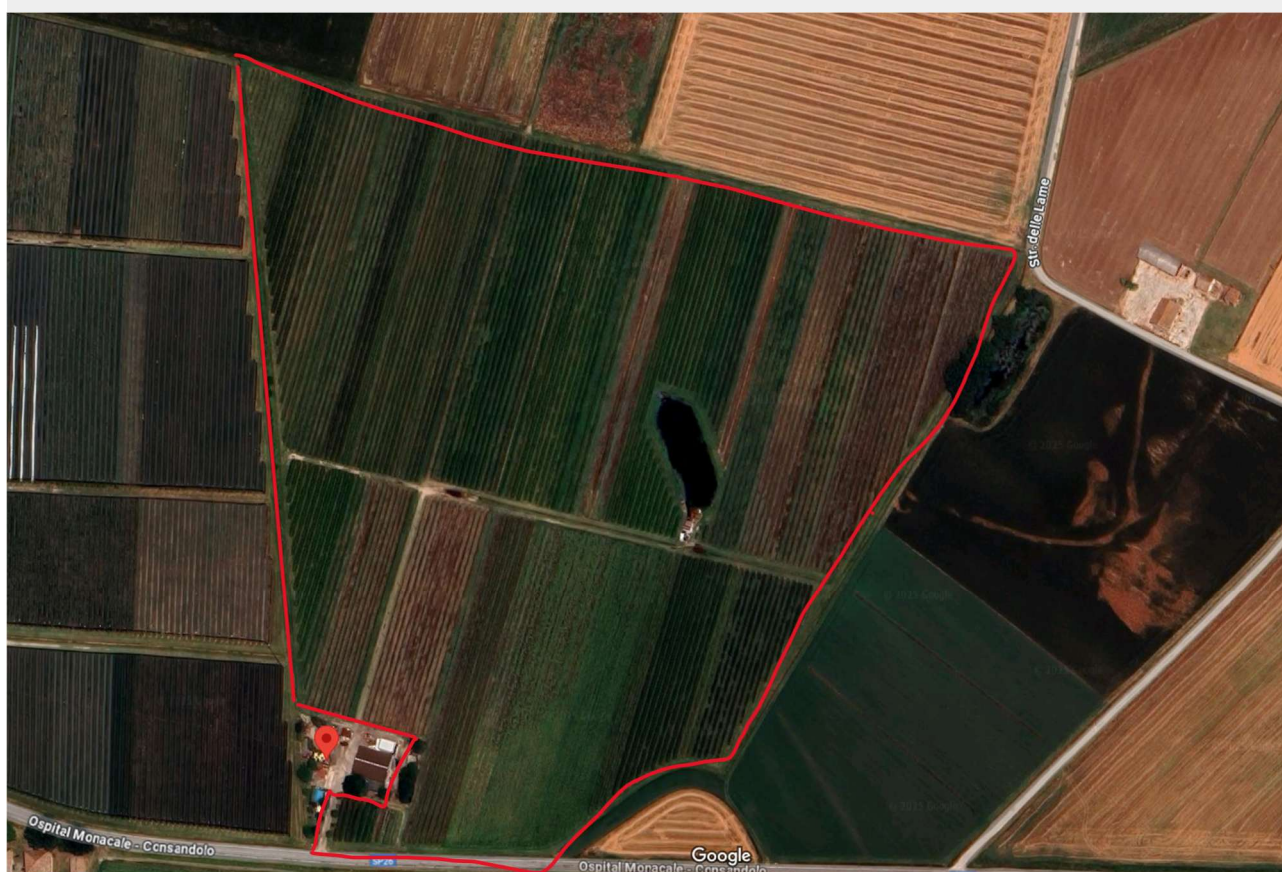
Trattandosi di terreno agricolo ineditato si attesta la conformità edilizia.

7.2 Inquadramento urbanistico:**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Generale (PUG)
In forza della delibera:	di Consiglio Unione n. 36 del 29.09.2022 e vigente dal 26.10.2022
Zona omogenea:	Territorio agricolo ad alta vocazione produttiva
Norme tecniche di attuazione:	Disciplinato dalle norme PUG ai Titoli V e VI

Il terreno in esame risulta assoggettati ai vincoli e tutele meglio descritti e specificati dal CDU allegato n. 139 del 27/05/2025, parte integrante della presente relazione peritale.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**



Appezzamento agricolo di circa 16 ettari al quale vi si accede attualmente dalla strada provinciale Ospital Monacale-Consandolo attraverso l'accesso carrabile corrispondente al civico n°6 che insiste sulla Particella 182 di diversa proprietà (non interessata dalla procedura esecutiva).

Per consentire il raggiungimento diretto al fondo dalla Provinciale Ospital Monacale-Consandolo, con la quale confina, sarà pertanto necessario creare un nuovo accesso in posizione comoda e funzionale per gli automezzi dell'azienda.

A tale riguardo si precisa che per costruire/aprire il nuovo passo carraio sulla strada provinciale è necessario ottenere l'autorizzazione dalla Provincia. Tutti gli oneri, incombenti e costi necessari per l'operazione resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

L'appezzamento è composto da sei particelle catastali contigue (in corpo unico), di forma pressoché trapezoidale, con giacitura pianeggiante in lieve pendenza, delimitato da fossi sui confini interni mentre sul lato sud, corrispondente al lato più corto, il terreno confina con la strada PS 26.

La suddetta strada consente il collegamento in direzione Ovest con il centro urbano di Ospital Monacale (a circa km 2,5) ed in direzione Est con la località di Consandolo (a circa km 4,3).

Il terreno è dotato di sistemi di scolo secondari in misura sufficiente per la regimazione delle acque in eccesso. L'approvvigionamento idrico è attualmente garantito attraverso un pozzo che alimenta il macero presente sul mappale 13 e consente una sufficiente dotazione irrigua.

Non è stato possibile accertare se detto pozzo faccia parte del terreno in esame o se sia compreso nel mappale 182 confinante, escluso dalla procedura; di fatto si trova a circa 13 m. dal fabbricato principale che insiste sul mappale 182, in direzione est e quindi in prossimità del confine con il mappale 97, così come rilevabile dalla cartografia in scala 1:2000.

Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica n.139 del 27/05/2025 (prot.n.15292 del 08/05/2025), ricade in zona "Territorio agricolo ad alta vocazione produttiva" disciplinata dalle norme PUG ai Titoli V e VI del Comune di Argenta.

Alla data del sopralluogo (16/4/2025) il fondo si presentava coltivato con piantagioni arboree da frutto (mele, pesche, albicocche e ciliegie in apparenza ben tenute e governate) e in parte con piante orticole e fragole, anche attraverso l'utilizzo di tre ampie serre, il resto (in minor consistenza) seminativo/incolto.

L'età riferita delle piantagioni arboree presenti sul soprassuolo varia dai 15 ai 3 anni, con sestri di impianto regolari, del tipo a filari.

Si precisa che in questa sede non sono stati effettuati rilievi connessi alla verifica dei confini dell'area di proprietà, con particolare riferimento ai confini con il mappale 182, pertanto eventuali accertamenti restano a cura e spese dell'aggiudicatario.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva catastale Ha **16.25.80**

Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante in leggera pendenza

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è quantificata computando la superficie catastale del terreno agricolo in esame.

La valutazione finale si intende effettuata a corpo.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup catastale	Ha 16.25.80	1,00	Ha 16.25.80
		Ha 16.25.80		Ha 16.25.80

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima che segue è basata sulla valutazione del più probabile valore di mercato ossia sulla quantificazione del valore commerciale che il bene possiede in virtù delle caratteristiche tecniche ed economiche che lo contraddistinguono.

Il valore determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che l'immobile può raggiungere sul settore che gli compete, ma ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un

significativo campione di riferimento.

Nella fattispecie in esame non si è potuto riscontrare detto mercato, tuttavia è stato possibile reperire informazioni presso altri imprenditori agricoli e presso le associazioni degli agricoltori della zona e Provincia, che hanno fornito dati economici relativi a terreni simili, con medesima destinazione urbanistica, per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del fondo agricolo oggetto di stima.

Dalle indagini effettuate è emerso che i valori mediamente oscillano tra V_{min} €/Ha 25.000,00-30.000 e V_{max} €/Ha 35.000,00-45.000,00 a seconda del tipo di coltura e di impianto.

Al solo fine informativo si riportano i valori agricoli medi per l'anno 2025 (al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni) pubblicati dalla Regione Emilia Romagna riguardanti terreni agricoli ubicati nella Provincia di Ferrara, con particolare riferimento alla Regione Agraria n.2 che comprende l'Unione dei Comuni Valli e Delizie in cui si trova il fondo agricolo in esame.

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI FERRARA ANNO 2025 (art. 25 L.R. 19/12/2002 n.37)			
TIPO DI COLTURA	Regione agraria n.1 valori medi a Ha	Regione agraria n.2 valori medi a Ha	Regione agraria n.3 valori medi a Ha
Seminativo (1)	28.500,00	24.500,00	24.500,00
Prato	20.000,00	18.000,00	17.000,00
Orto (2)	31.000,00	29.100,00	31.950,00
Risaia (3)	28.500,00	21.700,00	21.500,00
Vivaio (2)	28.800,00	24.600,00	24.600,00
Vigneto	28.500,00	24.500,00	24.500,00
Vigneto D.O.C.		28.450,00	30.000,00
Frutteto irriguo di pomacee (4)	34.000,00	32.000,00	32.000,00
Frutteto irriguo di pomacee ad alta densità (5)	40.000,00	38.000,00	38.000,00
Frutteto di drupacee (6)	28.500,00	24.500,00	24.500,00
Frutteto di drupacee ad alta densità (7)	29.000,00	27.800,00	27.800,00
Frutteto di actinidia	35.200,00	33.500,00	33.500,00
Canneto			8.750,00
Noceto (2)	28.500,00	24.500,00	24.500,00
Pluppeto (8):			
da 0 a 3 anni	24.500,00	23.000,00	23.000,00
da 4 a 7 anni	26.300,00	25.000,00	25.000,00
oltre i 7 anni	30.500,00	29.000,00	29.000,00
Bosco misto governato (2-9)	20.000,00	18.000,00	17.000,00
Bosco ceduo governato (2-9)	20.000,00	18.000,00	17.000,00
Coltivo abbandonato (9)	23.200,00	20.500,00	19.000,00

Attraverso la comparazione dei valori correnti di mercato reperiti, si ritiene di poter attribuire al terreno in esame, ricadente nella zona del Comune di Argenta in "Territorio agricolo ad alta vocazione produttiva", in via prudenziale e giustamente compensativo il valore unitario medio di € 35.000/Ha.

Tale valore tiene conto delle caratteristiche tecniche (forma e ampiezza dell'appezzamento, colture prevalenti, fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) rilevabili nel contesto locale, ma anche della natura ad "alta vocazione produttiva" così come classificato il terreno dal PUG vigente.

Per contro, è doveroso segnalare che il mercato attuale ricerca maggiormente per l'investimento immobiliare terreni con colture di tipo seminativo rispetto a quelle arboree, poiché queste ultime sono più "rischiose" rispetto alle avversità atmosferiche sempre più incerte ed estreme, ma anche più "delicate" rispetto a parassiti e malattie infestanti.

La tendenza del mercato attuale nella nostra zona è, infatti, proprio quella dei grandi

appezzamenti con colture seminative annuali da destinare alla produzione industriale e, di conseguenza, i valori dei terreni agricoli con soprassuolo possono essere soggetti anche a ribassi importanti per tener conto dei costi di estirpazione.

La valutazione finale è da considerarsi effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il fondo agricolo, intesa a corpo e non a misura, anche se ci riferisce al parametro della superficie commerciale.

Le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto la sottoscritta ha osservato, rilevato ed esposto nella presente perizia, riferito all'attualità e nello stato in cui si trova.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del Registro di Ferrara, Uffici del Comune di Argenta, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare locali, associazioni degli agricoltori.

Altre fonti di informazione: conoscenza personale.

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno Agricolo	Ha 16.25.80	€ 35.000,00	€ 569.030,00
Valore Finale a corpo			€ 569.030,00
Valore complessivo in cifra arrotondata diritto e quota			€ 569.030,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	Ha 16.25.80	€ 569.030,00	€ 569.030,00

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%) € 85.354,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 483.675,50
In cifra arrotondata: € **483.700,00**

Allegati:

- 1. Estratto di mappa;
- 2. Visura catastale;
- 3. Elenco formalità ipotecarie;
- 4. Copia atto Notaio [REDACTED];
- 5. Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 6. Fotografie n.23

Data generazione, 07-06-2025

L'Esperto alla stima
Geometra Roberta Merli