
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **112/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-01-2026 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ~~MARIANNA COCCA~~ MARIA TERESA CRISTONI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Nicoletta Pivari**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Lotto 002

Esperto alla stima: Geometra Massimiliano Berti
Codice fiscale: BRTMSM75R19D548C
Partita IVA: 01552920389
Studio in: Via Piero Gobetti 34 - 44121 Ferrara
Telefono: 3388104712
Fax: /
Email: studiomasimilianoberti@gmail.com
Pec: massimiliano.berti@geopec.it

Beni in Mesola (FE)
Via Spinazzi (Lotto n.1)

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno Agricolo sito in Mesola Via Spinazzi (Lotto n.1)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

1. - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: Mesola

- Ulteriori informazioni sul debitore:

sede in MESOLA (FE) C.F. ora

a seguito di mutamento di denominazione di impresa con atto Not.

Repertorio n.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sede in MESOLA (FE)

C.F. proprietà 1/1,

Comune MESOLA, foglio 54, particella 124, qualità SEMIN IRRIG / SEMINATIVO, classe U / 4, superficie catastale 10930 mq, reddito dominicale: € 131,01-3,64, reddito agrario: € 63,83-4,58.

Derivante da:

- Variazione di coltura del 14/06/2021 Pratica n. FE0073804 in atti dal 14/12/2021 (n. 73804.1/2021).

- Variazione di coltura del 09/03/2007 Pratica n. FE0055781 in atti dal 09/03/2007 (n. 23420.1/2007).

- Frazionamento catastale del 26/03/1998 in atti dal 26/03/1998 (n.1081.1/1998) Deriva dal precedente mappale 82 (mq.11290) risalente all'impianto meccanografico del 10/02/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: /.

Confini:

Dall'estratto di mappa catastale del foglio 54 del comune di Mesola si desumono i seguenti confini: il terreno confina a nord con il mappale 61, il mappale 126 ed il mappale 34, a sud confina con il mappale 61, il mappale 62 e la via Spinazzi, ad est confina con il mappale 61 e la via Spinazzi mentre ad ovest confina con il mappale 34.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sede in MESOLA (FE)

C.F. proprietà 1/1,

Comune MESOLA, foglio 54, particella 33, qualità SEMIN ARBOR, classe 5, superficie catastale 30170 mq, reddito dominicale: € 74,21, reddito agrario: € 109,07.

Derivante da:

- Il mappale 33 deriva dall'impianto meccanografico del 10/02/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: /.

Confini:

Dall'estratto di mappa catastale del foglio 54 del comune di Mesola si desumono i seguenti confini: il terreno confina a nord con la via Spinazzi e con il mappale 66, a sud confina con il mappale 63 e con lo scolo del consorzio di bonifica, ad est confina con lo scolo del consorzio di bonifica mentre ad ovest confina con il mappale 63 e la via Spinazzi.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sede in MESOLA (FE)

C.F. Proprietà 1/1,

Comune MESOLA, foglio 54, particella 34, qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie catastale 30320, reddito dominicale: € 74,58, reddito agrario: € 109,61

Derivante da:

- Il mappale 34 deriva dall'impianto meccanografico del 10/02/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: /.

Confini:

Dall'estratto di mappa catastale del foglio 54 del comune di Mesola si desumono i seguenti confini: il terreno confina a nord con i mappali 30 e 56, a sud confina con i mappali 62 e 124, ad est confina con i mappali 126 e 124 mentre ad ovest confina con i mappali 30 e 62.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sede in MESOLA (FE)

C.F. Proprietà 1/1,

Comune MESOLA, foglio 54, particella 56, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 12490 mq., reddito dominicale: € 43,56, reddito agrario: € 54,83.

Derivante da:

- Il mappale 56 deriva dall'impianto meccanografico del 10/02/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: /.

Confini:

Dall'estratto di mappa catastale del foglio 54 del comune di Mesola si desumono i seguenti confini: il terreno confina a nord con il mappale 29, a sud confina con i mappali 34 e 126, ad est confina con la viabilità censita al mappale 89 mentre ad ovest confina con il mappale 30.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sede in MESOLA (FE)

C.F. Proprietà 1/1,

Comune MESOLA, foglio 54, particella 66, qualità SEMIN IRRIG-SEMIN ARBOR, classe U - 5, superficie catastale 635 mq, reddito dominicale: € 0,56-1,46, reddito agrario: € 0,27-2,14

Derivante da:

- Variazione Coltura del 14/06/2021 Pratica n. FE0067580 in atti dal 13/12/2021 (n. 67580.1/2021).

- Il mappale 66 deriva dall'impianto meccanografico del 10/02/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: /

Confini:

Dall'estratto di mappa catastale del foglio 54 del comune di Mesola si desumono i seguenti confini: il terreno confina a nord con la via Spinazzi e con lo scolo del consorzio di bonifica, a sud confina con il mappale 33 e scolo del consorzio di bonifica, ad est confina con lo scolo del consorzio di bonifica mentre ad ovest confina con la via Spinazzi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito degli accessi e rilievi eseguiti si è riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale per quanto concerne la particella censita al foglio 54 mappale 124. Su tale terreno si distingue infatti la realizzazione di una tettoia in lamiera con copertura in Eternit, confinante e adiacente ai fabbricati del mappale 61 di altra proprietà.

Il confine tra il mappale 124 e limitrofo mappale 61 di proprietà altrui dovrà essere verificato a cura dell'aggiudicatario in quanto non materializzato in loco. Nel caso in cui tale tettoia ricadesse anche parzialmente sul terreno censito al mappale 124, per la porzione ricadente su tale mappale, dovrà essere rimossa a cura dell'aggiudicatario in quanto non autorizzata.

Regolarizzabili mediante: Rimozione della tettoia posta presumibilmente oltre il confine del mappale 61 di altra proprietà e ricadente in parte sul mappale 124.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note:

- I confini del lotto in oggetto devono essere verificati in quanto non materializzati in loco.
- Le superfici dichiarate sono quelle indicate nelle visure catastali dei singoli mappali.
- Attualmente i terreni si presentano incolti e la "qualità catastale" dichiarata in visura non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: /.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: /.

Attrazioni paesaggistiche: /.

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: /.

3. STATO DI POSSESSO:**Libero.**

Note: Attualmente il fondo agricolo risulta libero e incolto, dalle ricerche eseguite non risultano attuali contratti di locazione registrati.

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:**

Non riscontrate.

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

Non riscontrate.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non riscontrati.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non riscontrate.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva
a favore di
A
contro ,
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 1.400.000,00;
Importo capitale: € 700.000,00;
A rogito di Not. in data 12/09/2016 ai nn. 11576;
Iscritto/trascritto a Ferrara in data 28/12/2016 ai nn. 21959/3282;
Note:
- Riguardante i beni in oggetto oltre ad altri intestati alla soc.

(vedi atto di Mutamento della denominazione societarie del
Pubblico ufficiale Repertorio n. 1
- Ricontrata Annotazione del 08/05/2018 Registro particolare n.1207 Registro generale n.7203 e Annotazione del 23/06/2020 Registro particolare n.1306 Registro generale n. 8931 che NON riguardano i beni oggetto della presente relazione.

- Ipoteca giudiziale attiva
a favore di

contro
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;
Importo ipoteca: € 25.000,00;
Importo capitale: € 18.531,96;
A rogito di TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO in data 26/05/2025 ai nn.
Iscritto/trascritto a Ferrara in data 05/06/2025 ai nn.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento
a favore di

contro
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FERRARA in data 16/06/2025 ai

nn.

iscritto/trascritto a Ferrara in data 08/07/2025 ai nn.

Note:

- Ricontrata successiva Rettifica con Trascrizione presentata il 16/07/2025 Registro particolare n.10555 Registro generale n.14028.

- Pignoramento
a favore di

contro

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FERRARA in data 16/06/2025 ai nn.

iscritto/trascritto a Ferrara in data 16/07/2025 ai nn.

Note:

SI PRECISA CHE LA PRESENTE NOTA VIENE PRESENTATA IN RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE REG.GEN.13116 REG.PART.9839 DELL'8.7.2025 CONSERVATORIA DI FERRARA PER ERRATO INSERIMENTO DI UN COMUNE NELLA FORMALITA' ORIGINARIA (IMMOBILE N. 9 COMUNE DI MASI TORELLO ANZICHE' DI MESOLA) IN PRESENZA DI PIGNORAMENTO CORRETTO.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non riscontrate.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non riscontrate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: NO - /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: /.

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

Avvertenze ulteriori:

- I confini del lotto in oggetto devono essere verificati in quanto non materializzati in loco.
- Le superfici dichiarate sono quelle indicate nelle visure catastali dei singoli mappali.
- Attualmente i terreni si presentano incolti e la "qualità catastale" dichiarata in visura catastale non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi.
- Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili.
- Sulla particella di terreno censita al foglio 54 mappale 124 si riscontra una tettoia in lamiera con copertura in pannelli di Eternit confinante e adiacente ai fabbricati del mappale 61 di altra proprietà, da verificare ed eventualmente da rimuovere a cura dell'aggiudicatario in quanto non dichiarata.

- Sulla particella di terreno censita al foglio 54 mappale 66 insiste parte della viabilità di accesso ai fondi limitrofi e pertanto risulta gravata da una servitù di passaggio per l'accesso alla pubblica via a favore di terzi confinanti.

Rimangono inoltre a carico dell'aggiudicatario:

- verificare la presenza di eventuali depositi abusivi di materiali inerti di vario tipo, anche interrato, la cui rimozione ed oneri sono a cura dell'aggiudicatario, previa esecuzione di apposite analisi specifiche volte a verificare l'eventuale superamento dei valori di soglia individuati dalle direttive sulla classificazione dei rifiuti.
- verificare la presenza di eventuali lastre in fibrocemento del tipo Eternit anche interrate, vasche/serbatoi interrati ed indagini sulle sostanze in essi contenuti, demolizione e rimozione di strutture murarie interrate e spostamento di impianti di qualsiasi tipo.
- costi di bonifica/smaltimento/pulizia delle aree acquisite.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

a nata a (FE) il usufrutto 500/1000
 nato a (FE) il C.F. Usufrutto
 500/1000
 nato a (FE) il C.F. Nuda proprie-
 ta' 1000/1000

Proprietari da ante ventennio al 02/12/2016.

In forza di atto di compravendita

- a rogito di ALBERTI CARLO ALBERTO, in data , ai nn.
 trascritto a Ferrara, in data 15/09/1997, ai nn. 11007/0000

Titolare/Proprietario:

Proprieta' 1/1
 fino al 20/07/2018 (ora
 MESOLA C.F. prieta' 1/1).
 de in

Proprietaria dal 02/12/2016 al 20/07/2018.

In forza di Decreto di Trasferimento Immobili

- a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 02/12/2016, ai nn. 1
 trascritto a Ferrara, in data 28/12/2016, ai nn.

Note:

- Ricontrata rettifica della presente Trascrizione R.Part.14639 R.Gen.21958 del 28/12/2016 con la Trascrizione del 04/04/2017, Registro generale n.5602 Registro particolare n.3823 per precisazione unità negoziali.
- LE UNITA' CENSITE AL FOGLIO 87 MAPPALI 75, 76, 77 E 65 DERIVANO DAL FOGLIO 87, MAPPALE 41, 42, 43, I QUALI SONO STATI SOPPRESSI. LE UNITA' CENSITE AL FOGLIO 87 MAPPALE 65, SUB 2, 3, 4 E 5 DERIVANO DAI FOGLI SOPPRESSI: FOGLIO 87 MAPPALE 65 SUB 1 E FOGLIO 87, MAPPALE 66 SUB 1.

Titolare/Proprietario:

sede in MESOLA (FE) C.F.
 Proprieta' 1/1 sede in MESOLA
 C.F.

Proprietaria dal 20/07/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale

- a rogito di E in data 1109;
 registrato a Comacchio, in data 25/07/2018, ai nn. 11007

Note:

Scrittura Privata per cessione di partecipazione della

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessune pratiche edilizie riscontrate.

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia:

A seguito degli accessi e rilievi eseguiti si è riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale per quanto concerne la particella censita al foglio 54 mappale 124. Su tale terreno si distingue infatti la realizzazione di una tettoia in lamiera con copertura in Eternit, confinante e adiacente ai fabbricati del mappale 61 di altra proprietà, da verificare a carico dell'aggiudicatario e da rimuovere nel caso insista sul mappale 124 perchè non dichiarata.

7.2 Conformità urbanistica:**Terreno Agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Generale (PUG)
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 12 del 28/04/2023, vigente dal 02/08/2023, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 24/2017
Zona omogenea:	"TERRITORIO RURALE" individuato nella "Tav. 04-disciplina degli interventi edilizi in territorio rurale", nonché disciplinato dal titolo VI delle norme del PUG;
Norme tecniche di attuazione:	I terreni censiti nel Catasto del Comune di Mesola al Foglio 54 mappali 33-34-56-66-124 sotto il profilo urbanistico, rientrano nelle seguenti zone: - "TERRITORIO RURALE" individuato nella "Tav. 04-disciplina degli interventi edilizi in territorio rurale", nonché disciplinato dal titolo VI delle norme del PUG; - Tutti i mappali ricadono in "ZONA DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO. AMBIENTALE" di cui all'art. 19 delle norme del PTCP. - Tutti i mappali ricadono in "PARCO REGIONALE DEL DELTA DEL PO -Stazione Volano Mesola Goro" di cui all'art. 142 comma 1 lettera f) del D. Lgs 42/2004; - Tutti i mappali ricadono nell'area "SITO UNESCO - AREA ISCRITTA", di cui al Piano di Gestione "Ferrara, città del Rinascimento e il suo Delta del Po" redatto ai sensi della Legge n. 77/2006; - I mappali 33/parte-34-56/parte-124/parte ricadono nel "VINCOLO PAESISTICO del Gran Bosco della Mesola, del centro antico di Mesola, del viale

	delle Biverare e dei Boschetti Gradizzo e Santa Giustina, della Foresta Panfilia e della Torre dell'Abate, delle Pinete Motte del Fondo e della Ribaldesa" (L. 1947/39, R.D. 1357/40, di cui alla proposta di vincolo ai sensi dell'art. 136 lettera c) e d) del D. Lgs 42/2004: Riunione della Commissione provinciale per la tutela delle Bellezze naturali di Ferrara del 02/03/1976 e del 27/09/2022); - Il mappale 34/parte-56/parte ricadono in zona "DOSSI E DUNE DI RILEVANZA STORICO DOCUMENTALE E PAESISTICA" di cui all'art. 20 comma 2 lettera a) delle norme del PTCP; - Tutti i mappali ricadono in "SISTEMA COSTIERO" di cui all'art. 12 delle norme del PTCP; - I mappali 56/parte e 66/parte "TUTELA DEI CORSI D'ACQUA" di cui all'art. 17 delle norme del PTCP (tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua); Fasce di Rispetto: - i mappali 56-66 ricadono parzialmente "FASCIA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTO MT" di cui agli art. 2.14-2.15-2.16 delle norme del PUG.
--	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Note: Il lotto stimato deve intendersi gravato da ogni vincolo indicato nello strumento urbanistico vigente e in ogni vincolo indicato da un eventuale ente terzo anche se non espressamente indicato in perizia. La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto così come esistente compreso ogni riferimento a normative edilizie/urbanistiche anche se non espressamente descritte.

Descrizione: Terreno Agricolo
di cui al punto A

Le particelle in oggetto costituiscono un lotto di terreno in Comune di Mesola suddiviso in due porzioni dalla via Spinazzi, strada bianca che interseca la Strada Provinciale SP.27 via Romea-Goro Cristina a circa 4,50 km dal comune di Goro e 3,50 km dalla frazione di Bosco Mesola.

Il terreno agricolo in esame è costituito da due appezzamenti di forma irregolare, attualmente incolti, privi di fabbricati, in scarso stato di manutenzione e conservazione, confinanti a nord, est e ovest con altri terreni agricoli e fabbricati rurali, oltre alla via Spinazzi, mentre a sud confinano in parte con lo scolo del consorzio di bonifica che garantisce l'irrigazione.

Nel complesso il lotto risulta costituito da un'unica piana con una lieve baulatura verso i confini laterali, fisicamente delimitato dalle proprietà confinanti da piccoli fossi, posti presumibilmente a ridosso dei confini di proprietà e con accesso diretto dalla via Spinazzi.

I confini dei singoli mappali dovranno essere verificati in quanto non materializzati in loco e non verificabili in sede di sopralluogo. Complessivamente il lotto presenta una superficie complessiva catastale di mq 84.545,00.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di****- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ---

- Residenza: --- vare L

- Ulteriori informazioni sul debitore: ---

in MESOLA (FE) C.F. --- ora !

mento di denominazione di impresa con atto Not.

Repertorio n. --- del

sede
S. muta-

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **84.545,00** catastali.

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente /

Sistemazioni agrarie: assenti

Sistemi irrigui presenti: presenza di scolo consorziale (utilizzo da verificare).

Colture erbacee: assenti.

Colture arboree: assenti.

Selviculture: assenti.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali: Il lotto in esame è costituito da un unico appezzamento attualmente incolto, in scarso stato di manutenzione e conservazione.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni) / .****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della consistenza il sottoscritto ha inserito le superfici dichiarate nelle visure catastali e così come derivanti dai frazionamenti depositati presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali di Ferrara del 26/03/1998 in atti dal 26/03/1998 (n.1081.1/1998) riguardanti il mappale 124 derivante dall'Ex.Mappale 82.

Per quanto concerne la valutazione del lotto di terreno ricadente nel Territorio Rurale, si sono adottati e ritenuti congrui i valori indicati dalla Commissione Provinciale Valori Agricoli Medi per l'anno 2025, Regione Agraria n.3 Bonifica Ferrarese Orientale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lotto di terreno Fg.54 Mappale 124	sup reale lorda	10.930,00	1,00	10.930,00
Lotto di terreno Fg.54 Mappale 33	sup reale lorda	30.170,00	1,00	30.170,00
Lotto di terreno Fg.54 Mappale 34	sup reale lorda	30.320,00	1,00	30.320,00
Lotto di terreno Fg.54 Mappale 56	sup reale lorda	12.490,00	1,00	12.490,00
Lotto di terreno Fg.54 Mappale 66	sup reale lorda	635,00	1,00	635,00
		84.545,00		84.545,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2025.

Zona: Regione Agraria n.3 Bonifica Ferrarese Orientale.

Tipo di destinazione: /.

Tipologia: Terreno Agricolo.

Superficie di riferimento: superficie lorda.

Stato conservativo: /.

Valore di mercato (€/Ha): 19600,00 Euro/Ha.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del valore commerciale del lotto in oggetto si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni quali l'ubicazione, la tipologia, lo stato di manutenzione, e altri fattori determinanti ai fini della stima.

Nella ricerca del valore attuale del lotto si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro catastale in riferimento agli attuali valori di mercato.

Nella determinazione dello stesso il sottoscritto ha tenuto conto della superficie catastale dichiarata, valutando la presenza di vincoli, servitù.

Ci si avvale inoltre della consulenza di colleghi, Associazioni di categoria, ed esperienza personale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di comune di Mesola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mesola;

Altre fonti di informazione: colleghi, esperti delle Associazioni di categoria, ed esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 165.708,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lotto di terreno Fg.54 Mappale 124	10.930,00	€ 1,96	€ 21.422,80
Lotto di terreno Fg.54 Mappale 33	30.170,00	€ 1,96	€ 59.133,20
Lotto di terreno Fg.54 Mappale 34	30.320,00	€ 1,96	€ 59.427,20
Lotto di terreno Fg.54 Mappale 56	12.490,00	€ 1,96	€ 24.480,40
Lotto di terreno Fg.54 Mappale 66	635,00	€ 1,96	€ 1.244,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 165.708,20
Valore Finale			€ 165.708,20
Valore corpo			€ 165.708,20
Valore Accessori			€ /.
Valore complessivo intero			€ 165.708,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 165.708,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreno Agricolo	84.545,00	€ 165.708,20	€ 165.708,20

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%) € 24.856,23

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € /.

Costi di cancellazione oneri e formalità: € /.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 140.851,97**

Data generazione:
09-12-2025

L'Esperto alla stima
Geometra Massimiliano Berti

Allegati:

- estratto di mappa,
- documentazione fotografica.

Fascicolo:

- atto di provenienza,
- visure catastali,
- estratto di mappa,
- tabulati,
- visura camerale,
- visure Ipotecarie aggiornate,
- pratiche edilizie riscontrate,
- varie ed eventuali.

Beni in Mesola (FE)
Via delle Rivare , (Lotto n.2)

Lotto: 002

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.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali D8, Abitazione A/7 e Garage C/6 - Via delle Rivare (Lotto n.2)

Note:

Stalla per allevamento bovini con Abitazione e Garage

Quota e tipologia del diritto

1/1 di : 1 **na proprietà**

Cod. Fiscale

- Residenza **no T-1**

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Note:

C.F. **ora** **sede in MESOLA (FE)**
tamento di denominazione di impresa con atto Not **tramite mu-**
portorio del

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

C.F. **Proprietà' 1/1,** **sede in MESOLA (FE)**

foglio 87, particella 65, subalterno 2, scheda catastale FE0116208 del 29/10/2013, indirizzo Via delle Rivare, piano T-1, comune Mesola, categoria A/7 Abitazione in villino, classe 1, consistenza 8 Vani, superficie catastale 146 mq, rendita € 599,09.

Derivante da:

- Variazione catastale del 29/10/2013 Pratica n. FE0116208 in atti dal 29/10/2013 ART.19 D.L.31/05/10 N 78 (n. 29273.1/2013)

- Deriva dalla soppressione del Mappale 65 Ex.sub.1.

Millesimi di proprietà di parti comuni: /.

Confini:

Dall'estratto di mappa catastale e dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni FE0116208 del 29/10/2013 si desumono i seguenti confini: l'abitazione disposta al piano terra e primo confina a nord con la corte di proprietà censita al sub.5 e con la stalla di proprietà censita al sub.4, a sud e ad est confina con la corte sub.5 mentre ad ovest confina con la stalla al sub.4.

Note:

Si segnala l'errore grafico riscontrato nella rappresentazione della corte censita al mappale 65 sub.5 nell'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni FE0116208 del 29/10/2013 in

quanto risulta ruotata rispetto ai fabbricati, oltre all'errata rappresentazione del nord cartografico.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

... sede in MESOLA (FE)
C.F. Proprietà' 1/1,
foglio 87, particella 65, subalterno 3, scheda catastale FE0116208 del 29/10/2013, indirizzo Via delle Rivare, piano T, comune Mesola, categoria C/6 garage, classe 1, consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 25,82.

Derivante da:

- Variazione catastale del 29/10/2013 Pratica n. FE0116208 in atti dal 29/10/2013 ART.19 D.L.31/05/10 N 78 (n. 29273.1/2013).
- Deriva dalla soppressione del Mappale 65 Ex.sub.1.

Millesimi di proprietà di parti comuni: /.

Confini:

Dall'estratto di mappa catastale e dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni FE0116208 del 29/10/2013 si desumono i seguenti confini: il garage disposto al piano terra confina a nord e ad ovest con la stalla di proprietà censita al sub.4, a sud confina con la corte sub.5 mentre ad est confina con l'abitazione censita al sub.2.

Note:

Si segnala l'errore grafico riscontrato nella rappresentazione della corte censita al mappale 65 sub.5 nell'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni FE0116208 del 29/10/2013 in quanto risulta ruotata rispetto ai fabbricati, oltre all'errata rappresentazione del nord cartografico.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

... sede in MESOLA (FE)
C.F. Proprietà' 1/1, foglio 87, particella 65, subalterno 4, scheda catastale FE0116208 del 29/10/2013, indirizzo Via delle Rivare, piano T, comune Mesola, categoria D/8, rendita € 6.451,00.

Derivante da:

- Variazione catastale del 29/10/2013 Pratica n. FE0116208 in atti dal 29/10/2013 ART.19 D.L.31/05/10 N 78 (n. 29273.1/2013)
- Deriva dalla soppressione del Mappale 65 Ex.sub.1.

Millesimi di proprietà di parti comuni: /.

Confini:

Dall'estratto di mappa catastale e dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni FE0116208 del 29/10/2013 si desumono i seguenti confini: l'Azienda di Allevamento Bovini disposta al piano terra confina su tutti i lati con la corte sub.5 mentre la porzione destinata a "stalla" confina a sud e in parte ad est con l'abitazione ed il garage di proprietà censiti ai sub.2 e 3. L'intero mappale 65 confina a nord con i mappali 28, 29 e 30, a sud confina con il mappale 44, ad est confina con i mappali 76 e 77 mentre ad ovest confina con il mappale 75.

Note:

Si segnala l'errore grafico riscontrato nella rappresentazione della corte censita al mappale 65 sub.5, nell'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni FE0116208 del 29/10/2013 in quanto risulta ruotata rispetto ai fabbricati, oltre all'errata rappresentazione del nord cartografico.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sede in MESOLA (FE)

C.F. Proprieta' 1/1,
foglio 87, particella 65, subalterno 5, scheda catastale /, indirizzo Via delle Rivare, comune
Mesola, categoria BCNC, rendita € /.

Derivante da:

- Variazione catastale del 29/10/2013 Pratica n. FE0116208 in atti dal 29/10/2013 ART.19 D.L.31/05/10 N 78 (n. 29273.1/2013).
- Deriva dalla soppressione del Mappale 65 Ex.sub.1.
- L'intero mappale 65 di corte, compresa l'area di sedime dei fabbricati, presenta una superficie complessiva di 26.176,00 mq catastali e deriva dell'Ex.Mappale 41 come da Frazionamento depositato il 22/10/2013 Pratica n. FE0113527 in atti dal 22/10/2013 (n. 113527.1/2013).

Millesimi di proprietà di parti comuni: /.

Confini:

Dall'estratto di mappa catastale e dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni FE0116208 del 29/10/2013 il subalterno 5 risulta la Corte (BCNC) censita come Bene Comune Non Censibile, Comune a tutti i subalterni del mappale 65.

La corte sub.5 confina a nord con i mappali 28, 29 e 30, a sud confina con il mappale 44, ad est confina con i mappali 76 e 77 mentre ad ovest confina con il mappale 75.

Note:

Si segnala l'errore grafico riscontrato nella rappresentazione della corte censita al mappale 65 sub.5 nell'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni FE0116208 del 29/10/2013, in quanto risulta ruotata rispetto ai fabbricati, oltre all'errata rappresentazione del nord cartografico.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si segnala che a seguito degli accessi e rilievi eseguiti si sono potute riscontrare delle lievi difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto censite al catasto fabbricati del comune di Mesola, foglio 87 mappale 65 sub.2-3-4, inerenti alcune altezze interne di vano oltre all'errata rappresentazione di due finestre dichiarate come porte del piccolo locale deposito di due vani, censito al sub.4 e adiacente alla tettoia.

Si riscontra un errore grafico nella rappresentazione della corte (censita al mappale 65 sub.5) nell'Elaborato Planimetrico di Individuazione dei Subalterni FE0116208 del 29/10/2013, in quanto risulta ruotata rispetto ai fabbricati.

La rappresentazione del nord cartografico è errata.

Si ritiene opportuno precisare che, per una migliore identificazione della fattispecie riconducibile nell'ambito delle disposizioni di cui alla circolare dell'Agenzia del Territorio n.2 del 09/07/2010 prot.36607, NON hanno rilevanza catastale le lievi differenze circa le altezze interne e le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta/finestra o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.

Non necessita quindi la presentazione di un Accatastamento in variazione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale:

Note:

- I confini del lotto in oggetto devono essere verificati in quanto non materializzati in loco.
- La superficie dichiarata del lotto è quella indicata nella visura catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: /.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: /.

Attrazioni paesaggistiche: /.

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: /.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

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:**

Non riscontrate.

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

Non riscontrate.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non riscontrati.

4.1.4 Altre limitazioni:

- Descrizione:

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO;

A rogito di Not. _____ in data _____ ai nn. _____,

Iscritto/trascritto a Ferrara in data _____ 18 ai nn.

Note:

SERVITU' DI PASSAGGIO E TRANSITO A FAVORE DELLA SOCIETA'

5. ED A CARICO DI

6. LE PARTI SI SONO DATE RECIPROCAMENTE ATTO DI

COME A SEGUITO DELLA PRESENTE VENDITA SI SIA COSTITUITA, PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 1062 DEL CODICE CIVILE, QUALE EFFETTO LEGALE, LE SEGUENTE SERVITU':

- SERVITU' DI PASSAGGIO E TRANSITO PER PERSONE E MEZZI, ANCHE AGRICOLI, PER ACCEDERE E RECEDERE ALLA E DALLA PUBBLICA VIA DELLE RIVARE, A CARICO DEL NUMERO 77 DEL FOGLIO 87 OGGETTO DEL PRESENTE ATTO ED A FAVORE DEI SUBALTERNI NUMERO 65 DEL FOGLIO 87 DI PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE: - 65 SUB 2, CATEGORIA A/7, CLASSE 1, VANI 8, RENDITA E.599,09; - 65 SUB 3, CATEGORIA C/6, CLASSE 1, MQ.20, RENDITA E.25,82; - 65 SUB 4, CATEGORIA D/8, RENDITA E.6.541,00; - 65 SUB 5, (CORTE COMUNE AI SUBALTERNI DEL NUMERO 65); IL TUTTO PER UNA LARGHEZZA DI METRI 5 (CINQUE) ED UNA LUNGHEZZA PARI AL CONFINE TRA I PREDETTI NUMERI 77 E 75 ED I NUMERI 31, 30, 29 E 28.

- Descrizione:

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO;

A rogito di Not. _____ n data _____ 018 ai nn.

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/04/2018 ai nn. _____

Note:

SERVITU' DI PASSAGGIO E TRANSITO A FAVORE

ED A CARICO DELLA

A

LE PARTI SI SONO DATE RECIPROCAMENTE ATTO DI COME A

SEGUITO DELLA VENDITA IN OGGETTO SI SIA COSTITUITA, PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 1062 DEL CODICE CIVILE, QUALE EFFETTO LEGALE, LA SEGUENTE SERVITU': 1) SERVITU' DI PASSAGGIO E TRANSITO PER PERSONE E MEZZI, ANCHE AGRICOLI, PER ACCEDERE E RECEDERE ALLA E DALLA PUBBLICA VIA DELLE RIVARE, A FAVORE DEL NUMERO 75 DEL FOGLIO 87 OGGETTO DEL PRESENTE ATTO ED A CARICO DELLA CORTE COMUNE SUBALTERNO 5 DEL NUMERO 65 DEL FOGLIO 87.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva
a favore di

contro

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 1.400.000,00;

Importo capitale: € 700.000,00;

A rogito di Not.

in data 12/09/2016 ai nn.

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 28/12/2016 ai nn.

2;

Note:

Riguardante i beni in oggetto oltre ad altri intestati alla soc.

con atto di mutamento della denominazione societaria de

Pubblico ufficiale

Repertorio n.

- Ricontrata Annotazione del 08/05/2018 Registro particolare n.1207 Registro generale n.7203 e Annotazione del 23/06/2020 Registro particolare n.1306 Registro generale n. 8931 che NON riguardano i beni oggetto della presente relazione.

- Ipoteca giudiziale attiva

a favore di

contro

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 25.000,00;

Importo capitale: € 18.531,96;

A rogito di TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO in data 26/05/2025 ai nn

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 05/06/2025 ai nn.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di

contro

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FERRARA in data 16/06/2025 ai nn. 2373/2025

iscritto/trascritto a Ferrara in data 08/07/2025 ai nn.

Note:

- Ricontrata successiva Rettifica con Trascrizione presentata il 16/07/2025 Registro particolare n.10555 Registro generale n.14028.

- Pignoramento

a favore di

contro

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FERRARA in data 16/06/2025 ai nn.

iscritto/trascritto a Ferrara in data 16/07/2025 ai nn.

Note:

SI PRECISA CHE LA PRESENTE NOTA VIENE PRESENTATA IN RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE REG.GEN.13116 REG.PART.9839 DELL'8.7.2025 CONSERVATORIA DI FERRARA PER ERRATO INSERIMENTO DI UN COMUNE NELLA FORMALITA ' ORIGINARIA (IMMOBILE N. 9 COMUNE DI MASI TORELLO ANZICHE' DI MESOLA) IN PRESENZA DI PIGNORAMENTO CORRETTO.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non riscontrate.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

/.

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: NO - /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

- il mappale 65 del foglio 87 ricade anche nel "SISTEMA COSTIERO" di cui all'art. 12 delle norme del PTCP.

- Il mappale 65 del foglio 87 ricade parzialmente "FASCIA DI RISPETTO STRADALE" di cui agli art. 26-27-28 del DPR 495/1992.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.

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

Avvertenze ulteriori:

- I confini del lotto in oggetto devono essere verificati a cura dell'aggiudicatario in quanto non materializzati in loco.

- La superficie dichiarata del lotto è quella indicata nella visura catastale.

Rimangono inoltre a carico dell'aggiudicatario:

- verificare la presenza di eventuali depositi abusivi di materiali inerti di vario tipo, anche interrati, la cui rimozione ed oneri sono a cura dell'aggiudicatario, previa esecuzione di apposite analisi specifiche volte a verificare l'eventuale superamento dei valori di soglia individuati dalle direttive sulla classificazione dei rifiuti.

- verificare la presenza di eventuali lastre in fibrocemento del tipo Eternit interrate / in copertura, vasche/serbatoi interrati ed indagini sulle sostanze in essi contenuti, demolizione e rimozione di strutture murarie interrate e spostamento di impianti di qualsiasi tipo.

- costi di bonifica/smaltimento/pulizia delle aree esterne di proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

(Oneri possessore per acquisto da Ente Delta Padano ente di sviluppo, venditore con patto di riservato dominio fino al 22/10/2013, svincolato in data 04/07/2006 come da Annotazione del 22/12/2015 R.Gen.20986 R.Part.3592).

Proprietario da ante ventennio al 02/12/2016.

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Not. Alberti Carlo Alberto, in data 20/02/1985, ai nn. registrato a Comacchio, in data 06/03/1985, nn. trascritto a Ferrara, in data 07/03/1985, ai nn.

Note:

La provenienza dei soggetti danti causa è riscontrabile nel atto Not. Alberti Carlo Alberto del 20/02/1985 rep.19508/3465 per revoca parziale di assegnazione e vendita di terreni in applicazione delle leggi di riforma agraria a favore dell'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo così come specificato anche nel contratto di mutuo in data 10/04/1992 a firma del Not. Carlo Alberti Alberto rep.58468/9917, con Ipoteca volontaria iscritta il 11/04/1992 R.Gen.6143 R.Part.1009 a carico del mappale Ex.41 del Foglio 87, (ora mappale 65 sub.2-3-4-5) contro i sig.ri

ia ciascuno in piena proprietà, e successiva Annotazione a Trascrizione presentata il 20/02/2017 R.Gen.3167. R.Part.553.

Riscontrata Annotazione a Trascrizione (atto Not. Barbaro Luigi, trascritto al R.Part.6925 del 27/08/1976) presentata 22/12/2015 R.Gen.20986 R.Part.3592 a favore dell'Ente Delta Padano ed a carico del sig. li si attesta

A) DI AVER RICEVUTO DAL SIGNOR IL PAGAMENTO DELL'INTERO PREZZO DEL PODERE N.281/139 SITO IN COMUNE DI MESOLA (FE) E DEI SUOI ACCESSORI ENTRO LA DATA DEL 4 LUGLIO 2006 E CHE PERTANTO DA TALE DATA IL FONDO DEVE RITENERSI RISCATTATO;

B) DI RILASCIARE AL PREDETTO ASSEGNATARIO PIENA E DEFINITIVA QUIETANZA LIBERATORIA. PERTANTO, VENUTO A CESSARE IL RISERVATO DOMINIO DELL'ENTE ASSEGNANTE, HA AUTORIZZATO IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FERRARA A CANCELLARE IL PATTO DI RISERVATO DOMINIO A FAVORE DELL'ENTE ASSEGNANTE SULL'ATTO DEL NOTAIO DOTT. LUIGI BARBARO DEL 3 AGOSTO 1976 REP. 32830/15186, REGISTRATO A PORTOMAGGIORE (FE) IL 17 AGOSTO 1976 AL N. 1079 E TRASCRITTO A FERRARA IL 27 AGOSTO 1976 AL N. 6925 IL TUTTO CON ESONERO DEL SIGNOR CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI RESPONSABILITA' DI LEGGE.

Titolare/Proprietario:

Proprieta' 1/1

Proprietario dal 02/12/2016 al 20/07/2018.

In forza di Decreto di Trasferimento Immobili

- a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 02/12/2016, ai nn. trascritto a Ferrara, in data 28/12/2016, ai nn.

Note:

- Riscontrata rettifica della presente Trascrizione R.Part.14639 R.Gen.21958 del 28/12/2016 con la Trascrizione del 04/04/2017 Registro generale n.5602 Registro particolare n.3823, per precisazione unità negoziali.

- LE UNITA' CENSITE AL FOGLIO 87 MAPPALI 75, 76, 77 E 65 DERIVANO DAL FOGLIO 87, MAPPALE 41, 42, 43, I QUALI SONO STATI SOPPRESSI. LE UNITA' CENSITE AL FOGLIO 87 MAPPALE 65, SUB 2, 3, 4 E 5 DERIVANO DAI FOGLI SOPPRESSI: FOGLIO 87 MAPPALE 65 SUB 1 E FOGLIO 87, MAPPALE 66 SUB 1.

Titolare/Proprietario:

sede in MESOLA (FE) C.F.

Proprieta' 1/1
C.F.

sede in MESOLA

Proprietario dal 20/07/2018 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale

- a rogito di in data ai nn. registrato a Comacchio, in data 25/07/2018, ai nn.

Note:

Scrittura Privata per cessione di partecipazione della

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.6906 prot.7777 del 12/07/1989

Intestazione: _____.

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: modifiche interne e prospettiche del fabbricato abitativo con costruzione di nuovo fabbricato per ricovero attrezzi

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 12/07/1989 al n. di prot. 6906

Rilascio in data 02/09/1989 al n. di prot. 7777-6906

Note:

- Riscontrata successiva presentazione di istanza per riesame di progetto richiesta nel 03-02-1996 n.7590, favorevolmente accolto in data 20/04/1996 prot.6906-7590, in riferimento alle unità immobiliari censite al foglio 87 Ex.mappali 41-42-43.
- Le lavorazioni di cui alla pratica Concessione Edilizia n.7590 del 1994 riguardavano modifiche interne e prospettiche dell'abitazione con costruzione di fabbricato per ricovero attrezzi, oltre ad opere di ristrutturazione interne alla stalla, adeguamento igienico sanitario del Paddock.
- Riscontrato parere favorevole dell'Unità Sanitaria Locale in data 22/04/1994 prot.1656 e successivo ritiro della Commissione Edilizia il 02/09/1994 prot.8450.
- Rilascio avvenuto nel 1996 n. prot.1249-3140.

Numero pratica: Concessione Edilizia n.8094 prot.12402 del 29/09/1999.

Intestazione: _____ino.

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Ampliamento e Sanatoria di fabbricati rurali esistenti nonchè costruzione di strutture a servizio del bestiame.

Oggetto: Sanatoria.

Presentazione in data 29/09/1999 al n. di prot. 8094-12402

Rilascio: la pratica NON è mai stata rilasciata.

Note:

- Riferita alle unità immobiliari censite al foglio 87 Ex.mappali 41-42-43.
- Riscontrata successiva richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune di Mesola in data 14/05/1998 prot.6105 e in data 08/10/1999 prot.12866, sollecitata nuovamente in data 01/08/2002 prot.8094. Pratica edilizia attualmente scaduta perchè NON è stata deposita l'integrazione documentale richiesta.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali D8, Abitazione A/7 e Garage C/6.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito dei rilievi eseguiti internamente ed esternamente alle unità immobiliari in oggetto che compongono l'azienda agricola per allevamento di bestiame e dall'attento esame della documentazione tecnica reperita presso il Comune di Mesola si è potuto constatare che l'immobile ad uso abitativo risulta costruito dall'Ente Delta Padano in data antecedente al 01/09/1967, mentre per quanto riguarda l'ampliamento e sanatoria dei fabbricati rurali richiesti con "Concessione Edilizia n.8094 prot.12402 del 29/09/1999" si dichiara che ad oggi NON risulta terminata e pertanto scaduta per mancata presentazione della documentazione tecnica integrativa.

Le opere edili di progetto dichiarate nella Concessione Edilizia n.8094 prot.12402 del 29/09/1999 risultano ad oggi parzialmente eseguite e non terminate, la tettoia destinata a "deposito del foraggio" ed i vani "deposito mangimi" presentano la copertura parzialmente divelta, i vani "magazzini" adiacenti alla stalla ed al vano "lavanderia" presentano la parete divisoria interna demolita, così come la "stalla ed il ricovero attrezzi agricoli con annessa tettoia" presentano una diversa distribuzione interna dei vani e superfici difformi dallo stato legittimato, denunciato nella precedente pratica di Concessione Edilizia n.6906 prot.7777 del 12/07/1989.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia SCIA in Sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare:

Diversa distribuzione interna dei vani delle varie unità immobiliari.

Opere Edili denunciate nella Concessione Edilizia n.8094 prot.12402 del 29/09/1999 parzialmente eseguite.

Le tettoie ed i vani di deposito presentano la copertura parzialmente crollata.

Presentazione di Titolo Edilizio in Sanatoria.: € 10.000,00.

Oneri Totali: € 10.000,00

Note:

Il costo per quanto sopra indicato, viene quantificato a forfait, in modo del tutto indicativo e non esaustivo, includendo solo onorari tecnici e diritti di segreteria per la presentazione della pratica di Sanatoria delle opere eseguite in difformità, all'ufficio tecnico comunale SUE di Mesola.

L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere a regolarizzare le difformità mediante presentazione del titolo edilizio richiesto, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previo verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, nulla escluso, stimate nella presente o con differente quantificazione degli uffici comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note:

Si segnala che la ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. A seguito delle ricerche preliminari eseguite, possono sussistere talvolta ulteriori pratiche edilizie non reperite/recuperabili dal Comune di Mesola; il sottoscritto pertanto non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti al mancato aggiornamento degli archivi comunali.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Generale (PUG)
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 12 del 28/04/2023, vigente dal 02/08/2023, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 24/2017
Zona omogenea:	"TERRITORIO RURALE" individuato nella "Tav. 04-disciplina degli interventi edilizi in territorio rurale", nonché disciplinato dal titolo VI delle norme del PUG;
Norme tecniche di attuazione:	I fabbricati e relativa corte censita nel Catasto del Comune di Mesola al Foglio 87 mappale 65 sotto il

	profilo urbanistico, è così inquadrato: - "TERRITORIO RURALE" individuato nella "Tav. 04-disciplina degli interventi edilizi in territorio rurale", nonché disciplinato dal titolo VI delle norme del PUG; - il mappale 65 ricade anche nel "SISTEMA COSTIERO" di cui all'art. 12 delle norme del PTCP. - Il mappale 65 ricade parzialmente "FASCIA DI RISPETTO STRADALE" di cui agli art. 26-27-28 del DPR 495/1992.
--	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Note:

Il lotto stimato deve intendersi gravato da ogni vincolo indicato nello strumento urbanistico vigente e in ogni vincolo indicato da un eventuale ente terzo anche se non espressamente indicato in perizia.

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto così come esistente compresi ogni riferimento a normative edilizie/urbanistiche anche se non espressamente descritte.

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali D8,
Abitazione in Villino A/7 e Garage C/6
di cui al punto A**

Trattasi di appezzamento agricolo di forma rettangolare con sovrastanti fabbricati in comune di Mesola, il tutto costituito da una abitazione con porticato e vani accessori, un magazzino/garage, una stalla e ampi vani di deposito con annesse tettoie adibite all'allevamento di bovini, per una superficie catastale complessiva di 26.176,00 mq, con accesso dalla via delle Rivare, collegata alla Strada Provinciale 60, a circa 4,50 km dalla località Bosco Mesola.

Al centro del lotto in oggetto si trovano ubicati più fabbricati composti da una abitazione che si sviluppa su due piani con adiacente lavanderia, porticato e autorimessa/magazzino oltre ad una stalla disposta al solo piano terra con annesso vano di deposito; un secondo corpo di fabbrica è costituito da sei vani di deposito attrezzi/deposito mangimi, collegati da ampie tettoie aperte e chiuse su due lati, adibite all'allevamento del bestiame, con adiacente piccolo fabbricato al solo piano terra composto da due vani di deposito e pollaio oltre ad una ampia tettoia destinata a deposito del foraggio con limitrofa platea in calcestruzzo per stoccaggio foraggi.

L'abitazione si sviluppa su due piani, presenta l'accesso principale dall'ampio porticato direttamente nel corridoio di ingresso disposto centralmente all'abitazione e collegato alla zona giorno composta da un ampio soggiorno, una cucina, un vano ripostiglio ed un bagno oltre al vano scala. La zona notte si sviluppa al piano primo ed è composta da un piccolo disimpegno che collega tre camere da letto e un bagno, il tutto con altezze interne abitabili di circa mt.2,75-2,80 per una superficie lorda complessiva di mq.143,00.

Adiacente all'abitazione con accesso esterno è inoltre presente una lavanderia ed un magazzino/autorimessa sviluppati al solo piano terra, presentano altezze interne da mt.2,40 a mt.3,38 per una superficie lorda rispettivamente di mq.16,00 e mq.22,00.

L'immobile nel suo complesso presenta un sufficiente stato di conservazione e manutenzione con murature perimetrali e divisorie in laterizio, solai in laterocemento, manto di copertura in tegole cementizie, pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate al civile, pavimenti in piastrelle di ceramica e graniglia così come

i rivestimenti dei due bagni, infissi in legno a vetro singolo, talvolta dotati di doppio infisso in alluminio anodizzato, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico, idrotermosanitario e di condizionamento da verificare/collaudare.

Sul lato nord, in aderenza all'abitazione, è presente una stalla composta da due ampi vani ed un piccolo deposito, il tutto per una superficie lorda di circa mq. 138,00, altezze di vano da circa mt.2,00 a mt.4,30, complessivamente in scarso stato di manutenzione e conservazione con la medesima tipologia costruttiva dell'abitazione ma con pavimenti in calcestruzzo ed infissi in ferro e vetro.

Centralmente al lotto si riscontra un fabbricato costituito da ampi vani di deposito e mungitura con adiacenti tettoie aperte e chiuse per l'allevamento e ricovero del bestiame. L'immobile si presenta con una struttura portante metallica, tamponature realizzate in blocchi di cls, con manto di copertura in parte in lastre metalliche, in fibrocemento ed in alluminio con infissi in legno e ferro, portoni in metallo e alluminio; i vani di deposito presentano una copertura in laterocemento con rivestimento in lastre di fibrocemento e pavimentazione in calcestruzzo. Lo stato conservativo del fabbricato è scarso con altezze interne di vano da mt.2,50 a mt.5,40 in colmo, per una superficie complessiva di circa 1605,00 mq di tettoie e 325,00 mq di depositi e magazzini.

Sul lato ovest del lotto è presente una platea in calcestruzzo per lo stoccaggio di foraggi ed una ampia tettoia aperta su quattro lati, con parziali tamponamenti in muratura realizzata da blocchi in cls, costituita prevalentemente da una struttura metallica e copertura in fibrocemento, in pessimo stato di manutenzione e conservazione con pannelli di copertura parzialmente distaccati, per una superficie lorda complessiva di circa mq.940,00 e con altezze interne da circa mt. 4,00 a mt. 6,00.

L'area di corte esterna non risulta coltivata ed interessata talvolta da cumuli di terra e materiale inerte da verificare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: Mesola Via delle Rivare iano T-1.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **3.211,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico .

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi, di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. zero.

Stato di manutenzione generale e condizioni generali dell'immobile:

L'abitazione ed il garage si presentano internamente ed esternamente in sufficiente stato di manutenzione e conservazione mentre i restanti vani destinati a deposito, stalla e tettoie si presentano in scarso stato di manutenzione e conservazione, con tettoie collabenti, talvolta prive di copertura.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Gli impianti devono essere verificati da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e

	successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.
--	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Gli impianti devono essere verificati da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Gli impianti devono essere verificati da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Note generali impianti: Al momento del sopralluogo gli impianti risultavano presenti ma non è stato possibile verificarne il loro effettivo funzionamento o la sua rispondenza alle normative attuali.

Tutti gli impianti dovranno quindi essere verificati da tecnici qualificati.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobili destinati ad uso residenziale sia che si tratti di immobili destinati ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) il sottoscritto provvederà a considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze delle singole unità immobiliari (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

La stima delle aree esterne di corte viene ricompresa nella valutazione dei singoli fabbricati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano terra e primo	sup reale lorda	143,00	1,00	143,00
Lavanderia vano accessorio al piano terra	sup reale lorda	16,00	0,25	4,00
Garage al piano terra	sup reale lorda	22,00	0,50	11,00
Stalla e deposito al piano terra	sup reale lorda	138,00	1,00	138,00
Vani di Deposito / Magazzini al piano terra	sup reale lorda	325,00	1,00	325,00
Tettoie al piano terra	sup reale lorda	2.545,00	0,35	890,75
Porticato dell'abitazione al piano terra	sup reale lorda	22,00	0,35	7,70
		3.211,00		1.519,45

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Sottocategoria: Capannone con Civile Abitazione.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2025 Semestre 1

Zona: E/3 Suburbana Pontemaodino, Pontelangorino, Capril

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Capannoni Tipici della Zona.

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 230

Valore di mercato max (€/mq): 350

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del valore commerciale del complesso di fabbricati summenzionato si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali l'ubicazione, la tipologia, lo stato di manutenzione, e gli altri fattori determinanti ai fini della stima. Nella ricerca del valore attuale si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie esterna lorda (SEL) in riferimento agli attuali valori di mercato.

Nella determinazione dello stesso il sottoscritto ha tenuto conto dell'area coperta e scoperta, valutando la presenza di vincoli e servitù. Ha tenuto conto inoltre degli eventuali costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere relativamente alla presentazione del titolo edilizio in sanatoria ed alla verifica degli impianti, eseguita da personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di comune di Mesola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mesola;

Altre fonti di informazione: colleghi, esperti nel settore immobiliare della zona, ed esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali D/8, Abitazione in Villino A/7 e Garage C/6.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 285.912,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	143,00	€ 500,00	€ 71.500,00
Abitazione al piano terra e primo			
Lavanderia vano accessorio al piano terra	4,00	€ 500,00	€ 2.000,00
Garage al piano terra	11,00	€ 500,00	€ 5.500,00
Stalla e deposito al piano terra	138,00	€ 150,00	€ 20.700,00
Vani di deposito / magazzini al piano terra	325,00	€ 150,00	€ 48.750,00
Tettoie al piano terra	890,75	€ 150,00	€ 133.612,50
Porticato dell'abitazione al piano terra	7,70	€ 500,00	€ 3.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 285.912,50
Valore Finale			€ 285.912,50
Valore corpo			€ 285.912,50
Valore Accessori			€ /.

Valore complessivo intero

€ 285.912,50

Valore complessivo diritto e quota

€ 285.912,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8], Abitazione in Villino (A/7) con Garage (C/6) e corte esclusiva	1.519,45	€ 285.912,50	€ 285.912,50

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%) € 42.886,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € /.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 233.025,62

Data generazione:

09-12-2025

L'Esperto alla stima
Geometra Massimiliano Berti

Allegati:

- estratto di mappa,
- planimetrie catastali,
- planimetria stato dei luoghi,
- documentazione fotografica.

Fascicolo:

- atto di provenienza,
- visure catastali,
- estratto di mappa,
- planimetria catastale,
- tabulati,
- visura camerale,
- visure Ipotecarie aggiornate,
- pratiche edilizie riscontrate,
- varie ed eventuali.

