

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esecuzione Immobiliare R.G. 138/2024

**Tribunale di Ferrara  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **C.I.D.A.S. soc.coop.arl**

contro : **Oscar Barboni**

**N° Gen. Rep.138/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/03/2025 ore 9,45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dottoressa Marianna Cocca**

Custode Giudiziario:**Avv. Manuela Mazzoni**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

\*\*\*

**Lotto 002 Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo, in due corpi separati, di superficie complessiva mq.51.020, sito in Comune di Mesola, località Alberazzo.**

**Esperto alla stima:** Geometra Alberto Gentili

**Codice fiscale:** GNTLRT61A23D548P

**Studio in:** Via G. Leopardi, 60 - Lido degli Estensi (FE)

**Telefono:** 0533.328445

**Fax:** 05333.328445

**Email:** albertogentili23@libero.it

**Pec:** alberto.gentili@geopec.it



**Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo privo di fabbricati, di superficie mq.51.020, sito in Comune di Mesola, località Alberazzo.**

**Lotto: 002**

**Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo privo di fabbricati, di superficie mq.51.020, sito in Comune di Mesola, località Alberazzo.**

\*\*\*

**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:**

**LOTTO 002**

**Bene : Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo privo di fabbricati, di superficie mq.51.020, sito in Comune di Mesola, località Alberazzo.**

**Categoria: Terreno agricolo**

**Identificato al catasto Terreni:**

**Categoria: Terreni agricoli**

**Dati Catastali :**

**Bene: Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo, suddiviso in due corpi separati, di superficie complessiva mq.51.020, sito in Comune di Mesola, località Alberazzo, il tutto censito al C.T. di Mesola :**

-Al Foglio 44 Mapp.39 di superficie mq.2.880, qualità Pascolo, classe 2, R.D. €.0,42, R.A. €.1,93;  
-foglio 44 Mapp.41 di superficie mq.14.780, qualità seminativo irriguo, classe U, R.D. €.216,46, R.A. €.95,42;

foglio 44 Mapp.49 di superficie mq.8.900, qualità seminativo, classe 4, R.D. €.31,04, R.A. €.39,07;

-Foglio 44 Mapp.50 di superficie mq.10.050 qualità seminativo, classe 4, R.D. €.35,05, R.A. €.44,12;

-Foglio 44 Mapp.52 di superficie mq.9.800, qualità seminativo irriguo, classe U, R.D. €.129,86, R.A. €.63,27;

-Foglio 44 mapp. 189 Porzione AA Qualità seminativo irriguo, Classe U,mq.612, R.D. €.9,01, R.A. €.3,95; Porzione AB Qualità Seminativo Classe 4 mq.318, R.D. €.1,56, R.A. €.1,40;

-Foglio 44 mapp. 191 Porzione AA qualità seminativo irriguo di classe U, mq.2.678, R.D. €.35,49, R.A. €.17,29; Porzione AB qualità seminativo di classe 4, mq.1002, R.D. €.3,49 R.A. €.4,40;

il tutto in Ditta  
1/1  
della piena proprietà.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Confini Corpo principale:** A nord con il mapp.34, 173, 178,53; a est con i mapp.190,172,43,42,175,174,178; a Sud con i mapp. 51,37; a ovest con il mapp.33.

**Confini Corpo separato:** a nord e a est con il mapp. 163, a sud con il mapp. 170.

**Conformità Catastale:**

**Lotto 002**

La situazione catastale necessita a parere dello scrivente di una accurata verifica in quanto una porzione dell'appezzamento è interessata da una significativa porzione boschiva, parte del "Bosco della Panfiglia", per cui le categorie catastali attribuite attualmente risultano parzialmente

incongrue, suscettibili pertanto a Denuncia di Categoria tramite DocTe, a cura e spese dell'aggiudicatario.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

### Lotto 002

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di superficie catastale ha. 5,10 circa, divisa in due corpi poco distanti tra loro, posti in Comune di Mesola, località Alberazzo, parzialmente boscati, soggetti a numerosi vincoli di carattere ambientale.

**Caratteristiche zona:** Agricola

**Area urbanistica:** Agricola

**Servizi presenti nella zona:** I principali servizi presenti in zona sono ubicati all'interno del Centro abitato di Mesola, il cui centro è posizionato ad una distanza di circa 5 km.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole con insediamenti sparsi e boschi.

**Importanti centri limitrofi:** Mesola.

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco di Mesola

**Attrazioni storiche:** Castello di Mesola.

**Principali collegamenti pubblici:** Autolinee.

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Lotto 002

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Comacchio hanno rilevato l'esistenza di un Contratto di locazione agraria scaduto in data 10/11/2024.

## 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:

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

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Vincoli Ambientali; Fascia di rispetto elettrodotto.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Prescrizioni Parco del Delta del Po.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca derivante Decreto Ing iuntivo del Tribunale di Ferrara  
Rep. 22, Iscri  
Coop. Comunità Alloggio Bosco soc. coop.va sociale  
C.T. d  
al foglio 44 map  
contro la quota di  $\frac{1}{2}$  degli immobili  
censiti al C.T. di Mesola e  
pignorati).

#### 4.2.2 Pignoramenti:

-Verbale di Pignoramento del Tribunale di Ferrara  
trascritto a Ferrara il

soc. coop. arl, contro 1/1 della proprietà di  
Mesola , cens. n. 1159/2014, p. 1159/2014, b. 34990/2013, sub.1  
map  
mr

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Alla data del 08/01/2025 non sono presenti ulteriori Note.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 002

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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: Come da C.D.U. allegato.

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Lotto002

Titolare/Proprietario:

-A - obili pignorati pervennero alla piena proprietà in forza di Sentenza di Usucapione Giudizialmente Accertata avendoli posseduti da oltre un ventennio, emessa dal Tribunale di Ferrara in data 1159/2014, pubblicata il 1159/2013, G.4990/2013, Repertorio

, trascritta a F Part.9894

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Lotto 002

Il lotto di terreno agricolo è privo di fabbricati. Si rileva una richiesta di Nulla Osta per pulizia e sistemazione di sottobosco n°2934 del 22/02/2010, con esito favorevole con prescrizioni, da parte del Parco del Delta del Po.

**7.1 Conformità edilizia:****Lotto 002**

Come precedentemente riferito, non sono presenti fabbricati.

**7.2 Conformità urbanistica:****Lotto n°2****Abitazione e accessori in corpo separato**

Gli immobili sono conformi alla destinazione di zona .

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.G. Delb. C.C. del Comune di Mesola n°12 del 28/04/2023 .
Zona omogenea:	Territorio Rurale
Immobile soggetto a convenzione:	No
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	<p>Sono presenti i seguenti Vincoli Ambientali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Rete Natura 2000-Zone SIC/ZSC e ZPS del PTCP;</li> <li>-Dossi e Dune di rilevanza storico-documentale e paesistica, del PTCP;</li> <li>-Invasi ed alvei dei corsi d'acqua del PTCP;</li> <li>-Parco Regionale del Delta del Po, Stazione Volano-Mesola -Goro;</li> <li>-Corsi d'acqua vincolati, del Dlgs 42/2004;</li> <li>-Aree coperte da boschi,Dlgs 42/2004;</li> <li>-Sito UNESCO;</li> <li>-Corridoi Ecologici secondari, PUG;</li> <li>-Zona di Tutela Urbanistica del PTCP ;</li> <li>- Sistema Costiero del PTCP.</li> <li>-Fascia di rispetto di Elettrodotto A.T. , delle norme del PUG (limitatamente al mapp.191).</li> </ul> <p><u>Il tutto come da C.D.U. Allegato alla presente Relazione.</u></p>
Elementi urbanistici che limitano la commercialità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Lotto 002**  
**Descrizione**

Trattasi di un piccolo podere agricolo di superficie catastale mq.51.020, suddiviso in due corpi, parzialmente boscato (facente parte del Bosco della Panfiglia) ed in parte utilizzato a seminativo, ma attualmente non



interessato da alcuna coltura. Dal punto di vista pedologico, il terreno risulta eminentemente sciolto a matrice sabbiosa , frammentata da limi molto fini.

Come precedentemente riferito, l'appezzamento risulta parzialmente boscato (facente parte del Bosco della Panfiglia, sottoposto ad innumerevoli vincoli di carattere ambientale) per circa il 50% della superficie complessiva. Risulta doveroso sottolineare che la definizione fisica dei confine risulta difficoltosa, necessitando di un rilievo topografico, a carico dell'aggiudicatario, non essendo compreso nel presente incarico peritale.

Dal punto di vista agrario il terreno non risulta adeguatamente livellato e ben delimitato da fossi di distribuzione e scolo.

#### Impianti: Non esistenti

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	No
---------------------------	----

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	No
----------------------------------	----

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No.
--	-----

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alla superficie catastale del terreno.

I Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate (ultimo dato disponibile del 2023) stabiliscono per la Regione Agraria "Bonifica Ferrarese Orientale" valori medi del terreno seminativo di €.24.500,00/ha e €.17.000,00/ha per il Bosco ceduo.

Risulta inoltre opportuno riferire che la scelta del parametro adottato nella presente stima, tiene inoltre conto della limitata superficie che determina una scarsa appetibilità commerciale, limitata ai proprietari confinanti o vicini.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, si ritiene congruo applicare un valore parametrico di **€.13.000,00/HA** per l'intera superficie.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, finiture, tipologia, e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto alla attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente. Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali



oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. La presente stima viene effettuata a corpo e non a misura.

#### **8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia delle Entrate di Ferrara;

Ufficio Urbanistica di Mesola;

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

#### **8.3 Valutazione :**

##### **Terreno Agricolo e boscato**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
- Terreno	Ha.5,102	5,102	13.000/ha
			€ 66.326,00
		Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€. 66.326,00
		Valore a corpo	€ 66.326,00

#### **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% )

#### **8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**Prezzo di vendita del lotto arrotondato a corpo** €. 56.000,00

Data generazione:

13/01/2024

