
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA - AMCO S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **166/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2024

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

Custode Giudiziario: **Avv. Miriam Cavicchi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Fondo agricolo adibito a vivaio sito in
Comacchio (FE), località Valle Pega, Strada Portorose

Esperto alla stima: Geom. Marco Maggi
Codice fiscale: MGGMRC63E28D548S
Studio in: Via Giovanni XXIII 77 – Ferrara
Telefono: 0532/765600
Email: mmaggi63@gmail.com
Pec: marco.maggi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: fondo agricolo adibito a vivaio sito in Comacchio (FE), località Valle Pega, Strada Portorose.

Dati Catastali:

TERRENO: foglio 64, mappale 342, Comune Comacchio, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 2.702 mq., reddito dominicale € 40,27, reddito agrario € 18,14, intestato a [REDACTED]

Note: derivante dalla soppressione del mapp. 22.

TERRENO: foglio 64, mappale 343, Comune Comacchio, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 98 mq., reddito dominicale € 1,46, reddito agrario € 0,66, intestato a [REDACTED] per 1/1.

Note: derivante dalla soppressione del mapp. 22.

TERRENO: foglio 64, mappale 344, Comune Comacchio, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 66.400 mq., reddito dominicale € 989,52, reddito agrario € 445,81, intestato a [REDACTED] per 1/1.

Note: derivante dalla soppressione del mapp. 228.

TERRENO: foglio 64, mappale 345, Comune Comacchio, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 2.480 mq., reddito dominicale € 36,96, reddito agrario € 16,65, intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1.

Note: derivante dalla soppressione del mapp. 228.

TERRENO: foglio 64, mappale 346, Comune Comacchio, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 2.282 mq., reddito dominicale € 34,01, reddito agrario € 15,32, intestato a [REDACTED]

Note: derivante dalla soppressione del mapp. 231.

TERRENO: foglio 64, mappale 347, Comune Comacchio, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 98 mq., reddito dominicale € 1,46, reddito agrario € 0,66, intestato a [REDACTED]

Note: derivante dalla soppressione del mapp. 231.

TERRENO: foglio 64, mappale 348, Comune Comacchio, qualità seminativo, classe 4, superficie 164.095 mq., reddito dominicale € 716,76, reddito agrario € 677,98, intestato a [REDACTED]

Note: derivante dalla soppressione del mapp. 273.

TERRENO: foglio 64, mappale 349, Comune Comacchio, qualità seminativo, classe 4, superficie 2.480 mq., reddito dominicale € 10,83, reddito agrario € 10,25, intestato a [REDACTED] per 1/1.

Note: derivante dalla soppressione del mapp. 273.

TERRENO: foglio 64, mappale 112, Comune Comacchio, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 2.826 mq., reddito dominicale € 0,58, reddito agrario € 0,29, intestato a [REDACTED], sede in Milano, proprietà per 1/1.

TERRENO: foglio 64, mappale 113, Comune Comacchio, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 1.404 mq., reddito dominicale € 0,29, reddito agrario € 0,15, intestato a [REDACTED], sede [REDACTED], proprietà per 1/1.

TERRENO: foglio 64, mappale 276, Comune Comacchio, superficie 6.515 mq., reddito dominicale € 27,80, reddito agrario € 26,25, porzione AA, qualità seminativo, classe 4, superficie 6.000 mq., reddito dominicale € 26,21, reddito agrario € 24,79, porzione AB, qualità bosco alto, classe U, superficie 515 mq., reddito dominicale € 1,59, reddito agrario € 1,46, intestato a [REDACTED], proprietà per 1/1.

2. Stato di possesso

Bene: fondo agricolo adibito a vivaio sito in Comacchio (FE), località Valle Pega, Strada Portorose.

Possesso: locato con titolo (affitto di fondo rustico).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: fondo agricolo adibito a vivaio sito in Comacchio (FE), località Valle Pega, Strada Portorose.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

Bene: fondo agricolo adibito a vivaio sito in Comacchio (FE), località Valle Pega, Strada Portorose.

Creditori iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: fondo agricolo adibito a vivaio sito in Comacchio (FE), località Valle Pega, Strada Portorose.

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali

Bene: fondo agricolo adibito a vivaio sito in Comacchio (FE), località Valle Pega, Strada Portorose.

Misure Penali: nessuna.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: fondo agricolo adibito a vivaio sito in Comacchio (FE), località Valle Pega, Strada Portorose.

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: fondo agricolo adibito a vivaio sito in Comacchio (FE), località Valle Pega, Strada Portorose.

Prezzo da occupato: € 494.200,00

Prezzo da libero: € 525.100,00

**FONDO AGRICOLO ADIBITO A VIVAIO SITO IN
COMACCHIO (FE), LOCALITÀ VALLE PEGA, STRADA PORTOROSE**

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:

trattasi di fondo agricolo con terreni destinati alla produzione di piante, ovvero di vivaio, dell'estensione di complessivi 251.380,00 mq. catastali.

Quota e tipologia del diritto:

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno.

Identificato al Catasto Terreni.

TERRENO: foglio 64, mappale 342, Comune Comacchio, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 2.702 mq., reddito dominicale € 40,27, reddito agrario € 18,14.

Derivante da: frazionamento del 28/11/2023 pratica n. FE0096614, in atti dal 28/11/2023 (n. 96614.1/2023) con **soppressione del precedente mappale 22**.

TERRENO: foglio 64, mappale 343, Comune Comacchio, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 98 mq., reddito dominicale € 1,46, reddito agrario € 0,66.

Derivante da: frazionamento del 28/11/2023 pratica n. FE0096614, in atti dal 28/11/2023 (n. 96614.1/2023) con **soppressione del precedente mappale 22**.

TERRENO: foglio 64, mappale 344, Comune Comacchio, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 66.400 mq., reddito dominicale € 989,52, reddito agrario € 445,81.

Derivante da: frazionamento del 28/11/2023 pratica n. FE0096614, in atti dal 28/11/2023 (n. 96614.1/2023) con **soppressione del precedente mappale 228**.

TERRENO: foglio 64, mappale 345, Comune Comacchio, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 2.480 mq., reddito dominicale € 36,96, reddito agrario € 16,65, intestato a GR Holding Società Agricola S.r.l., C.F. 11342170963, sede in Milano, proprietà per 1/1.

Derivante da: frazionamento del 28/11/2023 pratica n. FE0096614, in atti dal 28/11/2023 (n. 96614.1/2023) con **soppressione del precedente mappale 228**.

TERRENO: foglio 64, mappale 346, Comune Comacchio, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 2.282 mq., reddito dominicale € 34,01, reddito agrario € 15,32.

Derivante da: frazionamento del 28/11/2023 pratica n. FE0096614, in atti dal 28/11/2023 (n. 96614.1/2023) con **soppressione del precedente mappale 231**.

TERRENO: foglio 64, mappale 347, Comune Comacchio, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 98 mq., reddito dominicale € 1,46, reddito agrario € 0,66.

Derivante da: frazionamento del 28/11/2023 pratica n. FE0096614, in atti dal 28/11/2023 (n. 96614.1/2023) con **soppressione del precedente mappale 231**.

TERRENO: foglio 64, mappale 348, Comune Comacchio, qualità seminativo, classe 4, superficie 164.095 mq., reddito dominicale € 716,76, reddito agrario € 677,98.

Derivante da: frazionamento del 28/11/2023 pratica n. FE0096614, in atti dal 28/11/2023 (n.96614.1/2023) con **soppressione del precedente mappale 273**.

TERRENO: foglio 64, mappale 349, Comune Comacchio, qualità seminativo, classe 4, superficie 2.480 mq., reddito dominicale € 10,83, reddito agrario € 10,25.

Derivante da: frazionamento del 28/11/2023 pratica n. FE0096614, in atti dal 28/11/2023 (n. 96614.1/2023) con **soppressione del precedente mappale 273**.

TERRENO: foglio 64, mappale 112, Comune Comacchio, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 2.826 mq., reddito dominicale € 0,58, reddito agrario € 0,29.

Derivante da: impianto meccanografico del 10/11/1976.

TERRENO: foglio 64, mappale 113, Comune Comacchio, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 1.404 mq., reddito dominicale € 0,29, reddito agrario € 0,15.

Derivante da: impianto meccanografico del 10/11/1976.

TERRENO: foglio 64, mappale 276, Comune Comacchio, superficie 6.515 mq., reddito dominicale € 27,80, reddito agrario € 26,25, porzione AA, qualità seminativo, classe 4, superficie 6.000 mq., reddito dominicale € 26,21, reddito agrario € 24,79, porzione AB, qualità bosco alto, classe U, superficie 515 mq., reddito dominicale € 1,59, reddito agrario € 1,46.

Derivante da: frazionamento de 16/05/2006 pratica n. FE0043717 in atti dal 16/05/2006 (n. 43717.1/2006) con soppressione del precedente mappale 23.

Intestazione: [REDACTED]

1/1.

Confini in un sol corpo: Strada Portorose, mappale 299, mappale 275, mappale 277, Canale Bingotta, mappale 114, mappale 315, salvo altri e più precisi.

Precisazioni: parte dei terreni staggiti sono stati recentemente oggetto di frazionamento, a seguito di opere di canalizzazione eseguite (ed in corso di realizzazione) da parte del Consorzio di Bonifica. I beni immobili identificati con i nuovi mappali sono i medesimi di cui all'atto di pignoramento immobiliare notificato e riportati nella nota di trascrizione dello stesso.

Si riporta di seguito una tabella esplicativa di ciò:

U.I. PIGNORATE			U.I. PIGNORATE POST FRAZIONAMENTO DEL 28/11/2023		
FG.	MAPPALE	SUP. MQ.	FG.	MAPPALE	SUP. MQ.
64	22	2.800	64	342	2.702
			64	343	98
64	112	2.826	64	112	2.826
64	113	1.404	64	113	1.404
64	228	68.880	64	344	66.400
			64	345	2.480
64	231	2.380	64	346	2.282
			64	347	98
64	273	166.575	64	348	164.095
			64	349	2.480
64	276	6.515	64	276	6.515
251.380			251.380		

Conformità catastale:

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

Difformità regolarizzabili mediante: pratiche di variazione catastale DOCTE.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di [REDACTED] ([REDACTED]) contro [REDACTED] (C.F. GNNVNI57L10I207Q), per concessione a garanzia di finanziamento, importo ipoteca € 2.000.000,00, importo capitale € 1.000.000,00, durata 15 anni 8 giorni, derivante da atto notarile pubblico del Notaio Roberto Paone di Camposampiero (PD) del 22/06/2006 rep. 67435/21314, iscritta a Ferrara in data 04/07/2006 al reg. gen. 17687 e reg. part. 3729.

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di [REDACTED] ([REDACTED]) contro [REDACTED] e [REDACTED] per concessione a garanzia di finanziamento, importo ipoteca € 400.000,00, importo capitale € 200.000,00, durata 15 anni 2 mesi 2 giorni, derivante da atto notarile pubblico del Notaio Roberto Paone di Camposampiero (PD) del 28/07/2010 rep. 82607/32145, iscritta a Ferrara in data 02/08/2010 al reg. gen. 15156 e reg. part. 3506.

4.2.2 *Pignoramenti:*

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara del 24/11/2023 rep. 3452, trascritto a Ferrara in data 21/12/2023 al reg. gen. 23500 e reg. part. 17933.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---

Utilità comuni: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---.

Attestazione Certificazione Energetica: ---.

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

Avvertenze ulteriori: non si esclude la presenza di servitù di impianto o di altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali

obblighi e/o oneri derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

I terreni staggiti verranno trasferiti nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, ragione, azione, pertinenza e servitù attive e passive, apparenti e non, nulla escluso o riservato, così come pervenuto alla società debitrice in forza dei titoli di provenienza.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

- *GR Holding Società Agricola S.r.l.* proprietaria per 1/1 in forza di atto di compravendita del Notaio Luigi Ligori di Vigevano (PV) del 06/11/2020, rep. 198726/21195, trascritto a Ferrara il 11/11/2020 ai nn. 17279/12405, da potere Vivai Ivano Guagno Società Agricola Semplice.

- *Vivai Ivano Guagno Società Agricola Semplice* proprietaria per 1/1 in forza di atto di conferimento in società del Notaio Roberto Paone di Camposampiero (PD) del 30/06/2010, rep. 82282/31922, trascritto a Ferrara il 05/07/2010 ai nn. 13189/7817, da potere Ivano Guagno.

- *Ivano Guagno* proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita del Notaio Roberto Paone di Camposampiero (PD) del 22/06/2006, rep. 67434/21313, trascritto a Ferrara il 04/07/2006 ai nn. 17686/10783, da potere Rossetti Amleto e Rossetti Giuseppe Antonio.

- *Rossetti Amleto e Rossetti Giuseppe Antonio* proprietari per 1/2 ciascuno in forza di atto di compravendita del Notaio Lucio Ferroni del 08/06/1985, rep. 2487/1656, trascritto a Ferrara il 05/07/1985 ai nn. 7538/5189, da potere Rossetti Pietro. Nota collegata al successivo atto di conferma trascritto a Ferrara il 16/05/1986 ai nn. 6199/4403.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna – trattasi di terreni privi di edifici.

7.1 Conformità edilizia:

Trattasi di terreni privi di edifici.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	P.R.G.
Zona omogenea:	E1 – sottozona agricola normale
Tutele/vincoli	D.Lgs. 42/04 lettera f) (parchi e riserve), parzialmente anche D.Lgs. 42/04 lettera m) (zone di interesse archeologico), zone di tutela ambientale delle piante da infezione di Erwinia Amylovora
P.T.P.R.	Unità di paesaggio (bonifica ferrarese), costa, zona di interesse storico-testimoniale (bonifiche), aree di concentrazione di materiali archeologici, parchi Regionali (L.R. n. 27/1988)
P.T.C.P.	Unità di paesaggio delle Valli, dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica, sistema costiero, Rete Natura 2000 – ZPS, parzialmente aree di concentrazione di materiali archeologici
Parco Regionale Delta del Po	Stazione Centro Storico di Comacchio – sottozona AC – AC.AGR.b aree agricole di bonifica più recente

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo agricolo adibito a vivaio, privo di fabbricati, ubicato in località Valle Pega ed avente accesso dalla strada asfaltata Portorose.

I terreni hanno estensione di complessivi 251.380,00 mq. catastali, sono ad orografia pianeggiante e comprendono piante di vario tipo, fusto ed epoca, piante ornamentali ed arbusti (a titolo indicativo e non esaustivo querce, tassi, magnolie, ciliegi, frassini, cercis, pioppi, etc.); essi sono percorribili tramite un sistema di capezzagne interne e perimetrali su terra.

Lungo il confine sud è presente il Canale Bingotta, oltre a sua ramificazione secondaria verso nord, e l'acqua di irrigazione viene prelevata dalla rete di distribuzione consortile tramite idranti di utenza/erogazione.

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

Si rileva infine che il terreno di cui al mappale 344 è attraversato da una linea area elettrica, per la quale non risulta trascritta nei Pubblici Registri nessuna specifica servitù.

1. Quota e tipologia del diritto

GR Holding Società Agricola S.r.l. - C.F. 11342170963 - proprietà per 1/1.

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno.

Superficie catastale terreni: mq. 251.380,00.

I terreni risultano di forma pressoché regolare ad orografia pianeggiante.

Stato di manutenzione generale: buono.

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Terreno agricolo adibito a vivaio	superficie catastale	251.380,00	1,00	251.380,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dei terreni viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, l'andamento del mercato, i vincoli giuridici, etc.

Si precisa che:

- trattandosi di fondo agricolo occupato con contratto di affitto di fondo rustico trascritto in data antecedente al pignoramento, quindi non immediatamente libero e disponibile, si apporterà una svalutazione quantificata nel 5% del relativo valore iniziale di stima, tenuto anche conto della facoltà tra le parti di risolvere anticipatamente il contratto tre mesi prima della scadenza dell'annata agraria;
- la valutazione dei terreni non tiene conto delle piante presenti in loco.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:**Fondo agricolo adibito a vivaio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni	251.380,00	2,46	618.394,80

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Valore complessivo</i>
Fondo agricolo adibito a vivaio	€ 618.394,80

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%)	- € 92.759,22
Riduzione del valore del 5% per presenza contratto di affitto:	- € 30.919,74
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	- € 500,00
VALORE RESIDUO	€ 494.215,84

8.5 Prezzo base d'asta del lotto da occupato:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda: **€ 494.200,00**

Prezzo base d'asta del lotto da libero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda: **€ 525.100,00**

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. atto di provenienza;
4. visure ipotecarie;
5. contratto di affitto di fondo rustico.

Data generazione:
23-05-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Marco Maggi

