

**TRIBUNALE DI FERRARA**  
**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**  
**N°7 ANNO 2023**

**PROMOSSA DAL DEBITORE: SOCIETA' AGRICOLA SA DI  
FRUTTA S.S. DI**

**Sent. n. 20/2023 pubbl. il 20/04/2023**

**Rep. n. 400047/2023 del 20/04/2023**

**Giudice Delegato: Anna Ghedini**

**Liquidatore: Dott. Alberto Lodi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**FONDO AGRICOLO CON**  
**SOVRASTANTI FABBRICATI SITO IN**  
**COPPARO (FE) LOC. COCCANILE**



Esperto alla stima: Dr. Agr. Mario Barbieri

Codice fiscale: BRBMRA56P20D548X

Partita IVA: 01203140387

Studio in: Via XX Settembre, 83- 44121 FERRARA

Telefono: 335 / 5881980

Email: dott\_mario.barbieri@libero.it

Pec: m.barbieri@epap.conafpec.it



## Sommarario

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA).....</b>	<b>6</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>6</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>7</b>
<b>4.2 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....</b>	<b>7</b>
<b>4.3 MISURE PENALI .....</b>	<b>7</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>7</b>
<b>6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI .....</b>	<b>8</b>
<b>COMPENDIO A .....</b>	<b>8</b>
<b>COMPENDIO B .....</b>	<b>9</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>11</b>
<b>7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>11</b>
<b>7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>12</b>
<b>DESCRIZIONE COMPENDIO A.....</b>	<b>13</b>
<b>DESCRIZIONE COMPENDIO B.....</b>	<b>14</b>
<b>DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E RELATIVA CORTE.....</b>	<b>15</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI .....</b>	<b>16</b>
<b>8.1. CRITERIO DI STIMA .....</b>	<b>16</b>
<b>8.2. FONTI DI INFORMAZIONE .....</b>	<b>18</b>
<b>8.3 VALUTAZIONE CORPI .....</b>	<b>18</b>
<b>COMPENDIO A) TERRENI.....</b>	<b>19</b>
<b>COMPENDIO B) TERRENI.....</b>	<b>19</b>
<b>COMPENDIO A) FABBRICATI.....</b>	<b>19</b>
<b>8.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....</b>	<b>20</b>
<b>8.4.1 COMPENDIO A TERRENI + FABBRICATI: .....</b>	<b>20</b>
<b>8.4.2 COMPENDIO B TERRENI .....</b>	<b>20</b>



## PREMESSA

---

Il Tribunale Ordinario di Ferrara con Sentenza n. 20/2023 pubbl. il 20/04/2023 nel procedimento unitario 27/2003 r.g. U promosso da SOCIETA' AGRICOLA SA. DI. FRUTTA S.S. DI [redacted] ha dichiarato l'apertura della liquidazione controllata nei confronti di SOCIETA' AGRICOLA SA. DI. FRUTTA S.S. DI [redacted] [redacted] con sede legale in Copparo (FE), Via Canale Andio 3/D, Frazione di Coccanile, nonché dei soci:

- [redacted]  
ed ivi residente in via Dante Alighieri 35;  
[redacted]  
residente in Ferrara, in via Pandolfina 44;

Con nomina dott.ssa Anna Ghedini Giudice Delegato per la procedura e Liquidatore il dott. Alberto Lodi con studio in Ferrara.

Con istanza N. 003 del 12/05/2023 Dott. Alberto Lodi, Liquidatore della procedura di Liquidazione Controllata, comunica di aver provveduto ad incaricare il Dott. Agr. Mario Barbieri per la redazione della perizia di stima dei beni sopracitati.



## FONDO AGRICOLO CON SOVRASTANTI FABBRICATI SITO IN COPPARO (FE) LOC. COCCANILE

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

#### Identificativo corpo

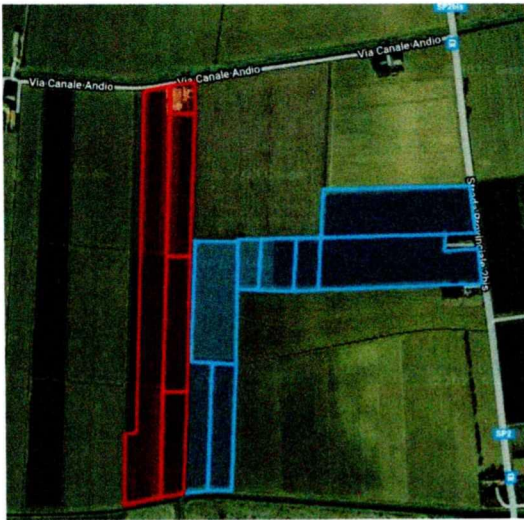
Trattasi di fondo agricolo costituito da due fabbricati ad uso abitazione e magazzino con circostante area cortiliva, oltre a terreni destinati alla produzione frutticola, dell'estensione di complessivi 18,37 Ha.

Al fine di una migliore identificazione degli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione si divide il fondo in due compendi A e B.

I due fabbricati ad uso abitazione e magazzino con circostante area cortiliva ed i terreni ad esso adiacenti identificati dai mappali del **compendio A** sono accessibili da Via Canale Andio.

I terreni del **compendio B** sono accessibili sia attraverso il compendio A che da strada provinciale.

Il compendio A è individuato nella sottostante rappresentazione cartografica con il colore rosso, il compendio B è individuato con il colore blu.



#### Quota e tipologia del diritto:

Compendio A  1/1

Compendio B – possessore  1/1 con patto di riservato Dominio Ismea

**Identificazione catastale**

Comune di Copparo (FE) – Catasto terreni

<b>CATASTO TERRENI COMPENDIO A</b>						
Foglio	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie mq	R.D.	R.A.
5	8	Ente Urbano		2.410		
5	36	Frutteto	U	11.500	225,33 €	86,56 €
5	37	Frutteto	U	10.900	311,01 €	118,79 €
5	23	Frutteto	U	37.630	294,78 €	112,59 €
5	7	Frutteto	U	12.580	1.011,85 €	388,69 €
5	44	Frutteto	U	8.380	335,02 €	129,94 €
<b>TOTALE mq</b>				80.990		
<b>Tot Ha</b>				<b>8,09</b>		

Comune di Copparo (FE) – Catasto fabbricati

<b>BARISON SANDRO – CATASTO FABBRICATI COMPENDIO A</b>							
Foglio	Mapp.	Sub	Indirizzo	Consistenza	Classe	Cat.	Rendita
5	8	2	COPPARO(FE) VIA CANALE ANDIO n. 3 Piano T	447 mq	02	C/2	€ 1131,20
5	8	3	COPPARO(FE) VIA CANALE ANDIO n. 3 Piano T-1	8,5 vano	01	A/3	€ 680,43

Comune di Copparo (FE) – Catasto terreni

<b>RISERVATO DOMINIO ISMEA COMPENDIO B</b>						
Foglio	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie mq	R.D.	R.A.
5	41	Frutteto	U	10.200	275,85 €	105,36 €
5	45	Frutteto	U	1.020	27,59 €	10,54 €
5	26	Frutteto	U	10.180	275,31 €	105,15 €
5	9	Frutteto	U	18.360	496,53 €	189,64 €



5	27	Frutteto	U	6.050	165,49 €	62,49 €
5	28	Frutteto	U	25.550	705,50 €	263,91 €
5	38	Qualità?	U	3.940	107,78 €	40,70 €
5	39	Frutteto	U	4.360	119,26 €	45,04 €
5	50	Frutteto	U	23.140	638,95 €	239,02 €
<b>TOTALE mq</b>				102.800		
<b>Tot Ha</b>				<b>10,28</b>		

### Conformità catastale

**Non è possibile dichiarare la conformità catastale** dell'abitazione allibrata al catasto fabbricati del Comune di Copparo al foglio 5 mappale 8 sub 3 in quanto è in pessimo stato di conservazione e non accessibile.

Per il fabbricato ad uso magazzino dal raffronto tra gli elaborati grafici in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato si sono riscontrate alcune difformità e **pertanto non si dichiara la conformità catastale.**

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

L'oggetto della presente consulenza è un fondo agricolo adibito a frutteto sito in Copparo loc. Coccanile che dista circa 8 km dal Copparo capoluogo.

Caratteristiche zona: periferica.

Zona OMI: R1/Extraurbana/territorio rurale e frazioni minori

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Copparo.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: strada provinciale SP2.



### 3. STATO DI POSSESSO

I due compendi sopra descritti A e B (paragrafo 1) **sono gestiti tramite convezione** ex articolo 45 legge 203/82 alla Società Agricola Sa. Di. Frutta S.S. , come da allegato contratto di affitto. Detta convenzione decorre dal giorno 11/11/2021 e ha scadenza alla

data del 10/11/2032. È previsto un canone annuo di € 12.600,00 per ciascuna annata agraria e per l'intera superficie. Il predetto contratto è stato registrato il 15/11/2021 al n° 012429 serie 3T.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna a nostra conoscenza.

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

Nessuna a nostra conoscenza.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna a nostra conoscenza.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna a nostra conoscenza.



#### 4.2 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

-Gli immobili di cui al Compendio A)

sono gravati dall'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta a Ferrara il 12/6/2007 al part. 3057 per € 1.600.000,00 (unmilionesecentomila) a fronte di un capitale di € 800.000,00 (ottocentomila) con durata di anni 30 (trenta) a favore della Banca Nazionale del lavoro S.p.A. ed a carico come terzo datore del signor [redacted] e come debitore non datore la società "SA.DI. FRUTTA S.S. I [redacted]" con sede in COPPARO (FE) e codice fiscale 01519520389.

- Gli immobili di cui al Compendio B)

sono gravati dal vincono di indivisibilità costituito a favore di ISMEA per atto del Notaio Giancarlo Chinarelli di Ferrara in data 28/6/2004 repertorio 41775/22171 sopra citato.

#### 4.3 MISURE PENALI

Nessuna a nostra conoscenza.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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.

Vincolo di riservato dominio sul compendio B, quindi non vendibile se non prima riscattato dall'attuale possessore.

I due compendi sopra descritti A e B (paragrafo 1) sono gestiti tramite convezione ex articolo 45 legge 203/82 alla Società Agricola Sa. Di. Frutta S.S.

Certificazioni energetiche: non presenti.

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI

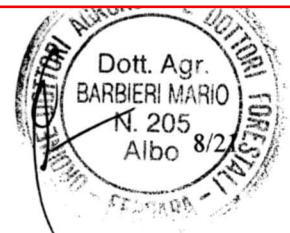
### COMPENDIO A

A) Unità immobiliari situate in Comune di Copparo, Via Canale Andio 3, costituite da un appartamento di civile abitazione della consistenza di sette vani ed accessori ai piani terra e primo, da un magazzino al piano terra e da circostante porzione di area cortiliva esclusiva, il tutto contraddistinto dai seguenti dati catastali:

- Catasto Fabbricati di Copparo, Via Canale Andio 3, foglio 5, mappale 8, subalterno 3, categoria A/3, classe 1, vani 8,5, rendita € 680,43 (l'appartamento);
- Catasto Fabbricati di Copparo, Via Canale Andio 3, foglio 5, mappale 8, subalterno 2, categoria C/2, classe 2, metri quadrati 447, rendita € 1.131,20 (il magazzino);
- Catasto Fabbricati di Copparo, Via Canale Andio 3, foglio 5, mappale 8, subalterno 1, bene comune non censibile (la circostante porzione di area cortiliva esclusiva);
- Catasto Terreni di Copparo, foglio 5, mappale 8 di metri quadrati 2410, ente urbano senza redditi (il terreno coperto dal fabbricato e la circostante porzione di area cortiliva esclusiva).

Fra i seguenti confini in un unico corpo: Via Canale Andio, restanti ra

Detto immobile è pervenuto, come bene personale, in forza di acquisto a rogito del Notaio Giancarlo Chinarelli di Ferrara in data 13/12/1996 repertorio 34316/17266 registrato a Ferrara il 30/12/1996 al n. 4465 ed ivi trascritto l'8/1/1997 part. 278 dai signori





Appezamento di terreno agricolo senza fabbricati situato in Comune di Copparo, della superficie di ettari 8.09.90 (otto ettari, nove are e novanta centiare) senza fabbricati, il tutto contraddistinto dai seguenti dati catastali:

- Catasto Terreni di Copparo, foglio 5, mappale 7 di ettari 3.76.30 (ettari tre, are settantasei, centiare trenta), redd.dom.€ 1.011,85, redd.agr.€ 388,69;
- Catasto Terreni di Copparo, foglio 5, mappale 23 di ettari 1.09.00 (ettari uno, are zero nove, centiare zero zero), redd.dom.€ 294,78, redd.agr.€ 112,59;
- Catasto Terreni di Copparo, foglio 5, mappale 36 di ettari 0.83.80 (ettari zero, are ottantatre, centiare ottanta), redd.dom.€ 225,33, redd.agr.€ 86,56;
- Catasto Terreni di Copparo, foglio 5, mappale 37 di ettari 1.15.00 (ettari uno, are quindici, centiare zero zero), redd.dom.€ 311,01, redd.agr.€ 118,79;
- Catasto Terreni di Copparo, foglio 5, mappale 44 di ettari 1.25.80 (ettari uno, are venticinque, centiare ottanta), redd.dom.€ 335,02, redd.agr.€ 129,94.



Fra i seguenti confini in un unico corpo: Via Canale Andio, resta

Detto immobile è pervenuto, come bene personale, in forza di acquisto a rogito del Notaio Giancarlo Chinarelli di Ferrara in data 13/12/1996 repertorio 34316/17266 registrato a Ferrara il 30/12/1996 al n. 4465 ed ivi trascritto l'8/1/1997 part. 278

## COMPENDIO B

Appezamento di terreno agricolo senza fabbricati situato in Comune di Copparo, della superficie di ettari 10.28.00 (dieci ettari e ventotto are) senza fabbricati, il tutto contraddistinto dai seguenti dati catastali:

Dr. Agr. Mario Barbieri – Tel. 335 5881980 – e-mail dott\_mario.barbieri@libero.it



- Catasto Terreni di Copparo, foglio 5, mappale 9 di ettari 1.83.60 (ettari uno, are ottantatre, centiare sessanta), redd.dom.€ 496,53, redd.agr.€ 189,64;
- Catasto Terreni di Copparo, foglio 5, mappale 26 di ettari 1.01.80 (ettari uno, are zero uno, centiare ottanta), redd.dom.€ 275,31, redd.agr.€ 105,15;
- Catasto Terreni di Copparo, foglio 5, mappale 27 di ettari 0.60.50 (ettari zero, are sessanta, centiare cinquanta), redd.dom.€ 165,49, redd.agr.€ 62,49;
- Catasto Terreni di Copparo, foglio 5, mappale 28 di ettari 2.55.50 (ettari due, are cinquantacinque, centiare cinquanta), redd.dom.€ 705,50, redd.agr.€ 263,91;
- Catasto Terreni di Copparo, foglio 5, mappale 38 di ettari 0.39.40 (ettari zero, are trentanove, centiare quaranta), redd.dom.€ 107,78, redd.agr.€ 40,70;
- Catasto Terreni di Copparo, foglio 5, mappale 39 di ettari 0.43.60 (ettari zero, are quarantatre, centiare sessanta), redd.dom.€ 119,26, redd.agr.€ 45,04;
- Catasto Terreni di Copparo, foglio 5, mappale 41 di ettari 1.02.00 (ettari uno, are zero due, centiare zero zero), redd.dom.€ 275,85, redd.agr.€ 105,36;
- Catasto Terreni di Copparo, foglio 5, mappale 45 di ettari 0.10.20 (ettari zero, are dieci, centiare venti), redd.dom.€ 27,59, redd.agr.€ 10,54;
- Catasto Terreni di Copparo, foglio 5, mappale 50 di ettari 2.31.40 (ettari due, are trentuno, centiare quaranta), redd.dom.€ 638,95, redd.agr.€ 239,02.

Fra i seguenti confini in un unico corpo:

Detto immobile è pervenuto, come bene personale, in forza di acquisto a rogito del Notaio Giancarlo Chinarelli di Ferrara in data 28/6/2004 repertorio 41775/22171 debitamente registrato a Ferrara ed ivi trascritto il 10/7/2004 part. 8896 dall' ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA - ENTE DI DIRITTO PUBBLICO ECONOMICO



sede in ROMA (RM) e codice fiscale 08037790584, **venditore con patto di riservato dominio.**  
**Vincolo di riservato dominio sul compendio B, quindi non vendibile se non prima riscattato dall'attuale possessore**

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato identificato con sub 2 è un magazzino agricolo, accatastato D/10, che risulta in ottimo stato di manutenzione e conservazione. Risultano le seguenti concessioni ed autorizzazioni comunali:

Concessione Edilizia n. 18/B/UT del 25/02/1995;

Concessione Edilizia n. 83/B/UT del 27/04/1995;

Nuova Concessione Edilizia n. 650/98 del 05/09/1998;

Concessione di Variante n. 274/98 del 07/09/1998;

Nuova Concessione Edilizia n. 334/01 del 11/05/2001;

Permesso di Costruire n. 587/03 del 27/01/2004;

Nuovo Permesso e Variante n. 122/04 del 14/05/2004;

Certificato di conformità Edilizia-Agibilità n. 56 del 02/07/2005 a firma Ing. Stefano Favina.

Per tutti i fabbricati presenti al momento dell'acquisto da parte di  (casa e magazzino) vi è un condono edilizio presentato il 25/03/1987 n. 4670 al Comune di Copparo e rilasciata concessione in sanatoria n. 50/B/87 in data 30/08/1994. Non è stata accertata la conformità catastale e urbanistica.

### 7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Per il fabbricato ad uso abitativo stante l'avanzato stato di degrado e conservazione non è stato possibile effettuare un puntuale sopralluogo. **Pertanto si esprime un parere di non conformità.**

Per il fabbricato ad uso magazzino dal raffronto tra gli elaborati grafici in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato si sono riscontrate alcune difformità e **pertanto non si dichiara la conformità edilizia.**



## 7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA

La destinazione urbanistica in oggetto è stata accertata attraverso il sito web del Comune Terre e Fiumi.

L'Unione dei Comuni Terre e Fiumi ha pubblicato l'avviso di approvazione del PUG approvato con Delibera del Consiglio dell'Unione n.18 del 02/05/2023, ai sensi dell'art. 2-bis della LR n.15/2013 e della DGR 922/2017.

Mappale	Strumento urbanistico	Norma
9, 26, 27, 28, 38, 39, 41, 45, 50 7, 8, 36, 44	PUG	Alta potenzialità archeologica
9, 26, 27, 28, 38, 39, 41, 45, 50 7, 8, 36, 44	PUG	Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Citta del Rinascimento e il suo Delta del Po"
9, 26, 27, 28, 38, 39, 41, 45, 50 7, 8, 36, 44	PUG	Territorio rurale
9, 26, 27, 28, 38, 39, 41, 45, 50 7, 8, 36, 44	PUG	U.P. delle Masserie
9, 26, 27, 28, 38, 39, 41, 45, 50 7, 8, 36, 44	PUG	Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
9, 26, 27, 28, 38, 39, 41, 45, 50 7, 8, 36, 44	PUG	Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2
9, 26, 27, 28, 38, 39, 41, 45, 50 7, 8, 36, 44	PUG	Reticolo secondario di pianura - Alluvioni frequenti - H - P3
26, 41, 7 (35%), 36, 44 (16%)	PUG	Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli
28 (8%), 50 (8%)	PUG	Zona di rispetto elettrodotti
28 (7%), 50 (10%), 7 (3%), 8 (41%), 44 (3%)	PUG	Zona di rispetto stradale



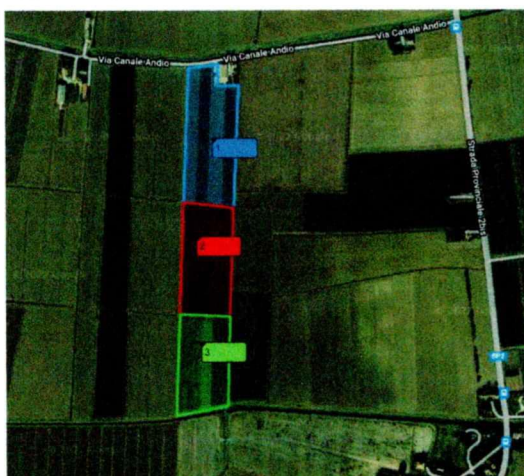
## DESCRIZIONE

Detti terreni, fra loro contermini, sono attualmente coltivati a frutteto. La presenza della strada provinciale SP16 assicura collegamenti vari sia con il capoluogo di provincia che con gli altri paesi il cui territorio confina con quello del Comune di Copparo, così come meglio individuato nella figura 1. Non sono note allo scrivente servitù o vincoli in grado di limitare il valore del bene ed allo stato attuale non sono stati individuati elementi che limitino la commerciabilità dell'immobile oggetto di perizia.

## DESCRIZIONE COMPENDIO A

L'appezzamento è coltivato a susine ed albicocchi, ai fini dell'identificazione varietale il compendio immobiliare viene diviso in 3 aree, come da immagine sottostante:

1. **Parte 1 Susine:** il suddetto appezzamento comprende la quasi totalità del mappale 37 ed in parte 7 e 44 ed in minima parte il mappale n. 23. È coltivata a susine della varietà angeleno.
2. **Parte 2 Susine e Albicocche:** il suddetto appezzamento comprende la quasi totalità del mappale 23 ed in parte 7 e 44. Le colture sono così divise: 5 file di susine varietà fortune + 5 file grossa di felisio + 14 file angeleno + 3 file albicocchi.
3. **Parte 3 susine:** il suddetto appezzamento comprende la totalità del mappale 36, in parte 7 e 44 ed in minima parte il mappale 23. Le colture sono così divise: 10 file di susine angeleno poi 20 file alternate di susina president e stanley.



Il compendio A è quindi così caratterizzato:

Coltura	Ha	Anno impianto
Susine	1,7	2015
Susine	2,3	2018
Albicocche	4,0	2021
<b>TOT Ha</b>	<b>8,0</b>	

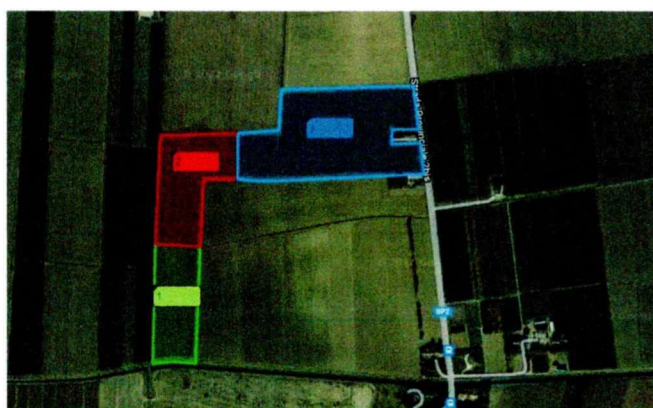
È presente impianto con reti antigrandine ed impianto di irrigazione sotto chioma e sovracchioma.

## DESCRIZIONE COMPENDIO B

Gli appezzamenti rif. Mutuo con BNL sono coltivati a pereto e meleto, ai fini dell'identificazione varietale il compendio immobiliare viene diviso in 3 aree, come da immagine sottostante:

1. **Mele anno 2019:** il suddetto appezzamento comprende i mappali n. 26,41 completamente ed in minima parte il mappale 9. Il meleto in oggetto ha una dimensione di c.a. 2 Ha ed è stato impiantato nel 2019 con n. 3 varietà: Gala Gala, Granny smith e Fuji. Descrivendo da sinistra ovvero dal mappale n. 26 si hanno 12 file di Gala Gala, 10 di Granny smith ed infine n. 2 file di Fuji.
2. **Mele anno 2022:** il suddetto appezzamento comprende i mappali n. 9,38 completamente ed in parte il mappale 45 e 27. Il meleto in oggetto ha una dimensione di c.a. 2,5 Ha ed è stato impiantato nel 2021 con n. 2 varietà: 1,5 Ha di Granny smith e 0,8 di Fuji.
3. **Pere Abate anno 2001:** anno d'impianto 2001, la pera 'abate Fétel è una varietà di pero ottenuta nel 1866 in Francia. In Italia esso è coltivato prevalentemente nella zona dell'Emilia-Romagna.

La coltivazione a pera Abate è di c.a. 5,6 Ha ed interessa interamente i mappali n. 28,39,50 ed in parte il mappale n. 27 per soli 0,37 Ha.



## DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E RELATIVA CORTE

L'accesso ai fabbricati avviene attraverso strada comunale bianca Canale Andio a partire dalla strada provinciale SP2bis.

I fabbricati insistono sulla corte (sub 1) di 2.410 mq, il fabbricato abitativo non è di recente costruzione ed in cattivo stato di manutenzione e degrado.

L'abitazione si sviluppa su due piani (sub 3) con struttura in muratura a faccia vista in parte ed in parte intonacata. I solai della porzione abitativa in faccia vista sono in legno, mentre i solai della parte abitativa intonacata sono in laterocemento. Il tetto è a due falde con copertura in coppi.

Infissi esterni in parte scuri in legno ed in parte avvolgibili in PVC.

Il tutto è in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato ad uso magazzino è un edificio con struttura portante in pilastri di calcestruzzo con tamponature, tetto a due falde con copertura in pannelli sandwich struttura portante del tetto in ferro. La pavimentazione interna è in cemento liscio a ferro con parte del piazzale antistante l'accesso a sud del capannone in calcestruzzo. Le finestre sono in ferro in parte apribili a vasistas, le aperture sono in ferro coibentato.





## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI

### 8.1. CRITERIO DI STIMA

La scelta del criterio di stima e del relativo procedimento, anche nel caso dei terreni e fabbricati, discendono logicamente dallo scopo della stima stessa, dai rapporti economico-giuridici intercorrenti tra le cose, i fatti e le persone implicate e dalla disponibilità dei dati elementari.

Tra gli elementi che influiscono nella formulazione di un giudizio di valutazione, sono da considerarsi:

- l'ubicazione del compendio, al centro di una fertile pianura, ben servito da acqua di irrigazione resa disponibile dal competente consorzio di bonifica durante il periodo primaverile-estivo,
- la presenza di vie di comunicazione nelle vicinanze;
- la forma regolare degli appezzamenti, formanti il compendio, nonché la giacitura, la struttura e la morfologia dei terreni in oggetto;
- la presenza di vincoli, ad esempio, di tipo urbanistico che comunque non inficiano in alcun modo la coltivazione dei terreni;
- la presenza di fabbricati e lo stato d'uso, conservazione e di manutenzione degli stessi;
- la crisi economica internazionale, accentuatasi negli ultimi anni, che ha fatto registrare, per aziende similari, fluttuazioni dei valori di mercato in quanto trattasi di azienda di dimensioni tali a cui possono essere interessati solo operatori del settore della zona;
- la crisi del mercato immobiliare sia residenziale che non vede estremamente penalizzate le costruzioni in ambito rurale, tanto da rendere in certe situazioni conveniente la demolizione senza ricostruzione.

La stima del più probabile valore di mercato dell'azienda si concretizza nella ricerca e quantificazione di una serie di valori, fondati in parte sulle informazioni desumibili dal mercato e in parte rilevabile dalle risultanze contabili. Tale coacervo di valori deve, in sostanza, risultare attendibile e rispondere sia alle condizioni e tendenze di mercato, sia alle eventuali risultanze amministrative/contabili. Dato lo scopo della stima che è, come detto, la ricerca del più probabile "valore di mercato" delle aree agricole con sovrastanti fabbricati, analizzati i suindicati rapporti economico-giuridici, si ritiene di ricorrere all'applicazione del procedimento di stima per "comparazione con i prezzi di mercato".

Tale criterio, negli standard internazionali è il cosiddetto "Market Comparison Approach" che rappresenta quello più diffuso nel mondo e permette di procedere alla stima del valore, mediante



il confronto del bene oggetto di valutazione con altri immobili, di prezzo noto, analoghi sotto il profilo tipologico, posizionale e produttivo. Si fonda sull'assunto secondo il quale il mercato è destinato a stabilire il prezzo dell'immobile da stimare con gli stessi meccanismi attraverso i quali si sono formati i prezzi degli immobili comparabili.

La definizione trova conferma con quella fornita dalla Banca d'Italia nel "Regolamento recante disposizioni per le società di gestione del risparmio": "ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quello da valutare, il valore del bene può essere determinato tenendo di conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche morfologiche del cespite, alla redditività e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente".

Il mercato fondiario della zona in cui sono ubicati i fondi in oggetto di valutazione è, secondo le informazioni raccolte, mediamente attivo e poco trasparente. L'attività di compravendita dei terreni agricoli è per lo più limitata a passaggi di proprietà di modeste dimensioni, cui sono interessate categorie coltivatrici medio-piccole.

A ciò si aggiungono le molteplici difficoltà di poter accertare in tempi brevi e con aderenza alla realtà i prezzi effettivamente pattuiti tra le parti parenti.

Per quanto riguarda gli edifici aziendali si sarebbe potuto valutarli in base agli indici fondiari trasposti in zona agricola per analoga o simile utilità ma, essendo le potenzialità edificatorie comunque garantite e sufficienti, si è preferito utilizzare il criterio comparativo con il fine utilitaristico degli stessi. Considerati infine i vincoli e le attuali destinazioni urbanistiche, il loro valore viene individuato ricomprendendo in esso la relativa corte.

Al fine di poter quantificare le superfici oggetto di valutazione, si fa riferimento alle visure catastali per quanto concerne i terreni, come da paragrafo 1.3. Nel giudizio di stima si è inoltre tenuto conto della presenza di eventuali servitù, destinazione urbanistica vigente e vincoli apparenti e non apparenti oltre a comodi o scomodi relativi alla gestione aziendale.

Il procedimento MCA garantisce una stima abbastanza trasparente del prezzo di mercato, mediante una adeguata comparazione iniziale tra l'immobile che si sta valutando, subject, ed una serie di immobili che appartengono allo stesso segmento di mercato, i cosiddetti comparabili. Sono stati individuati comparabili da terreni in vendita nell'Unione dei Comuni Valli e Delizie. Ai valori così rilevati saranno apportate opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito che



tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di valutazione e del contesto nel quale è inserito

## 8.2. FONTI DI INFORMAZIONE

Il segmento di mercato di riferimento, se pur con alcune limitazioni, il valore medio dei terreni presenti nel territorio, in quanto trattasi di un compendio sufficientemente comparabile nella zona per forma, dimensioni, dotazioni, localizzazione, clima, giacitura, struttura e morfologia.

Nonostante quanto premesso al fine di pervenire al più probabile valore di mercato si sono inoltre consultate le seguenti fonti:

- Valori Agricoli Medi 2022 e 2021, provincia di Ferrara, Regione Agraria n.2 Bonifica Ferrarese Occidentale;
- Valori O.M.I. Comune di Ferrara e Copparo (FE);
- Listini immobiliari ed aste giudiziarie;
- Banca dati dell'Agenzia dell'Entrate per la ricerca di comparabili;
- Banca dati ISMEA;
- CREA (Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria) del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali nel suo rapporto: "Indagine sul mercato fondiario in Italia- Rapporto regionale 2017", con riferimento all'appendice in cui sono riportate le quotazioni dei valori fondiari - massimi, minimi e medi - nel 2017 per tipi di azienda, zona altimetrica e per qualità di coltura.

## 8.3 VALUTAZIONE CORPI

L'analisi è stata svolta all'interno del segmento di mercato ove sono ubicati i terreni per l'individuazione di immobili simili ai lotti che siano compravenduti di recente o in vendita e di cui siano noti il prezzo o il canone di mercato.

Il procedimento sintetico-comparativo consiste sostanzialmente nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto di stima e nell'estrapolare il valore medio unitario al metro quadro.

Sono state individuate le seguenti offerte immobiliari e relazioni di beni all'asta di terreni simili o assimilabili per caratteristiche e zona.



**COMPENDIO A) TERRENI**

Varietà	Susine	Albicocche
Superficie Ha	7,700	0,3
€/ Ha	31.000 €	30.000 €
<b>Totale</b>	<b>238.700 €</b>	<b>9.000 €</b>
<b>TOTALE VALORE TERRENI RIF. ISMEA</b>	<b>247.700 €</b>	
<b>TOTALE ARROTONDATO PER DIFETTO</b>	<b>245.000 €</b>	

**COMPENDIO B) TERRENI**

Varietà	Pere	Mele 2019	Mele 2022
Superficie Ha	5,6795	2,038	2,5625
€/ Ha	25.000 €	32.000 €	32.000 €
<b>Totale</b>	<b>141.988 €</b>	<b>65.216 €</b>	<b>82.000 €</b>
<b>TOTALE VALORE TERRENI RIF. ISMEA</b>	<b>289.204 €</b>		
<b>TOTALE ARROTONDATO PER ACCESSO</b>	<b>289.000 €</b>		

**COMPENDIO A) FABBRICATI**

Nel processo di valorizzazione dei fabbricati (magazzino ed abitazione) si sono consultati i valori OMI e le banche dati di terreni in compravendita.

In particolare per il fabbricato ad uso magazzino, considerate le sue caratteristiche, viene valutato € 250 /mq, tale valore è in linea con i valori OMI per la zona R1/Extraurbana/TERRITORIO RURALE E FRAZIONI MINORI che quantizza il valore per magazzini da € 240 a € 350 al mq. Pertanto il valore complessivo del capannone è **100.000,00 €**.

La valutazione del fabbricato ad uso abitativo tiene conto delle pessime condizioni in cui versa, per tale motivo è stato valutato **€ 5.000**.

## 8.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

### 8.4.1 COMPENDIO A TERRENI + FABBRICATI:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita

#### VALORE RESIDUO

**297.500 €**

### 8.4.2 COMPENDIO B TERRENI

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita

#### VALORE RESIDUO

**245.650 €**

Vincolo di riservato dominio sul compendio B, quindi non vendibile se non prima riscattato dall'attuale possessore.

**Data**

23/06/2023



#### Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. planimetrie catastali fabbricati;
3. contratto di affitto d'azienda.