
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da : [REDACTED]

contro : [REDACTED]

N° Gen. Rep. **21/ 2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09.09.2026 ore 11,15

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa Maria Marta Cristoni**

Custode Giudiziario: **Dr. Andrea Ranieri**
Avv. Riccardo Albieri

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
Lotto unico 01

Fondo agricolo in Comacchio (FE)
Valle Pega via Portorose c.n. [REDACTED]

Esperto alla stima: **Geometra Luca Nagliati**

Codice fiscale: NGLLCU64D17D548T

Partita IVA: 01018660389

Studio in: Via delle Vigne 3 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/200136

Email: geom.lucanagliati@gmail.com

Pec: luca.nagliati@geopec.it

Prospetto sintetico (Lotto 1 unico)

Piena proprietà quota 1/1 , di fondo agricolo, con soprastanti fabbricati rurali, in Valle Pega a Comacchio (FE), strada Portorose cn. [REDACTED] .

Il fondo agricolo , di complessivi ha 28.91.34 , è destinato a vivaio, per la maggior parte di vecchio impianto in scadente stato, ed è dotato di edificio residenziale con due alloggi oltre a diversi magazzini.

Il fondo è coltivato (utilizzato a vivaio) dalla società esecutata.

Catasto Terreni di Comacchio con intestazione [REDACTED]

[REDACTED] piena proprietà quota 1/1 ,

foglio 62

- particella **25** , porz. AA , seminativo, cl.04, ha. 00. 30.10 , RD. €. 13,15 RA. €. 12,44
- “ “ porz. AB , sem. irriguo, cl.01, ha. 00. 20.00 , RD. €. 29,80 RA. €. 13,43
- “ “ porz. AC, orto , cl. U, ha. 00. 20.00 , RD. €. 40,08 RA. €. 28,92
- particella **26** , porz. AA , sem. irriguo, cl.01, ha. 00. 24.00 , RD. €. 35,77 RA. €. 16,11
- “ “ porz. AB , seminativo, cl.04, ha. 00.13.50, RD. €. 5,90 RA. €. 5,58
- particella **60** , /// inc.produutt., cl.U, ha. 00.15.10 , RD. €. 0,31 RA. €. 0,16
- particella **61** , /// inc.produutt., cl.U, ha. 00.33.05 , RD. €. 0,68 RA. €. 0,34
- particella **176** , /// orto , cl U, ha.20.40.32, RD.€. 4.089,03 RA. €. 2950,46

foglio 64

- particella **92** , porz. AA , sem. irriguo, cl.01, ha. 00. 30.00 , RD. €. 44,71 RA. €. 20,14
- “ “ porz. AB , seminativo, cl.04, ha. 00.05.65, RD. €. 2,47 RA. €. 2,33
- particella **114** , /// inc.produutt., cl. U, ha. 00.14.04, RD. €. 0,29 RA. €. 0,15
- particella **314** , /// sem. irriguo, cl.01, ha. 00. 00.06 , RD. €. 0,08 RA. €. 0,04
- particella **315** , /// sem. irriguo, cl.01, ha. 06.26.89 , RD. €.938,21 RA. €. 420,89

foglio 62

- Particella 177 : Ente urbano di mq. 28.

foglio 64

- Particella 313 : Ente urbano di mq. 1835.

Catasto Fabbricati di Comacchio con intestazione [REDACTED]

[REDACTED], piena proprietà quota 1/1 ,

foglio 62

- particella **177** , categoria D/10 , rendita €. 70,00

foglio 64

- particella **313 sub.1**, strada Portorose [REDACTED], P.T. ,categoria A/3 cl. 2^ vani 5,5 superficie mq. 104, rendita €. 426,08;
- particella **313 sub.2**, strada Portorose [REDACTED], P.1°. categoria A/3 cl. 2^ vani 6,5 superficie mq. 110, rendita €. 503,55;
- particella **313 sub.3**, strada Portorose [REDACTED], P.T. categoria D/10 , rendita €. 906,00.

Utilità comuni :

particella **313 sub.4** del foglio 64 : BCNC -corte comune ai mapp. 313 sub.1-2-3.

Confini : strada Portorose , mapp. 113 del foglio 64, canale Bignotta, mapp. 59 del foglio 62 .

Conformità catastale :

Lo stato dei luoghi dell'appartamento mapp. 313 sub. 1 non corrisponde alla scheda

catastale;

Lo stato dei luoghi dell'appartamento mapp. 313 sub. 2 non corrisponde alla scheda catastale ;

Lo stato dei luoghi dei fabbricati rurali strumentali, mapp. 313 sub. 3 corrisponde alla scheda catastale .

L'intestazione è corretta.

Conformità edilizia : Lo stato dei luoghi delle unità (mapp. 313 subb.1-2-3) NON è conforme sotto il profilo edilizio per diverse modifiche interne , prospettiche , maggior carico urbanistico , ampliamenti .

Provenienza

Le unità sono pervenute alla " [REDACTED] in forza di atto di cessione di contratto con riservato dominio , del notaio Morelli Luigi del 24.09.2019 rep.1020/720 , trascritto a Ferrara il 02.10.2019 ai nn. 16547/11962.

Prezzo base Lotto 1 unico **"Stato libero" € 580.000,00**

* * *

Beni in Comacchio (FE)
Valle Pega strada Portorose [REDACTED]

Lotto: 01

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.

Fondo agricolo con sovrastanti edifici rurali sito in Comacchio (FE) Valle Pega, strada Portorose [REDACTED].

Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

[REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno .

Identificato al Catasto Terreni di Comacchio

Intestazione :

[REDACTED] .

foglio 62

-particella **25** , porz. AA , seminativo, cl.04, ha. 00. 30.10 , RD. €. 13,15 RA. €. 12,44

" " porz. AB , sem. irriguo, cl.01, ha. 00. 20.00 , RD. €. 29,80 RA. €. 13,43

" " porz. AC, orto , cl. U, ha. 00. 20.00 , RD. €. 40,08 RA. €. 28,92
 -particella **26** , porz. AA , sem. irriguo, cl.01, ha. 00. 24.00 , RD. €. 35,77 RA. €. 16,11
 " " porz. AB , seminativo, cl.04, ha. 00.13.50, RD. €. 5,90 RA. €. 5,58
 -particella **60** , /// inc.produitt.,cl.U, ha. 00.15.10 , RD. €. 0,31 RA. €. 0,16
 -particella **61** , /// inc.produitt.,cl.U, ha. 00.33.05 , RD. €. 0,68 RA. €. 0,34
 -particella **176**, /// orto , cl U, ha.20.40.32, RD.€. 4.089,03 RA. €. 2950,46

foglio 64

-particella **92** , porz. AA , sem. irriguo, cl.01, ha. 00. 30.00 , RD. €. 44,71 RA. €. 20,14
 " " porz. AB , seminativo, cl.04, ha. 00.05.65, RD. €. 2,47 RA. €. 2,33
 -particella **114** , /// inc.produitt., cl. U, ha. 00.14.04, RD. €. 0,29 RA. €. 0,15
 -particella **314**, /// sem. irriguo, cl.01, ha. 00. 00.06 , RD. €. 0,08 RA. €. 0,04
 -particella **315**, /// sem. irriguo, cl.01, ha. 06.26.89 , RD. €.938,21 RA. €. 420,89

foglio 62

-Particella 177 : Ente urbano di mq. 28.

foglio 64

-Particella 313 : Ente urbano di mq. 1835.

Identificato al Catasto Fabbricati di Comacchio :

Intestazione :

[REDACTED]
 [REDACTED].

foglio 62

-particella **177** , categoria D/10 , rendita €. 70,00

foglio 64

-particella **313 sub.1**, strada Portorose [REDACTED], P.T. ,categoria A/3 cl. 2^ vani 5,5 superficie mq. 104, rendita €. 426,08.
 -particella **313 sub.2**, strada Portorose [REDACTED] P.1°. categoria A/3 cl. 2^ vani 6,5 superficie mq. 110, rendita €. 503,55.
 -particella **313 sub.3**, strada Portorose [REDACTED], P.T. categoria D/10 , rendita €. 906,00

Utilità comuni :

particella **313 sub. 4** del foglio 64 : BCNC -corte comune ai mapp. 313 sub.1-2-3.

Confini : strada Portorose , mapp. 113 del foglio 64, canale Bignotta, mapp. 59 del foglio 62 .

Conformità catastale :

Lo stato dei luoghi dell'appartamento mapp. 313 sub. 1 corrisponde alla scheda catastale , salvo istallazione di scala a chiocciola interna e presenza di veranda;
 Lo stato dei luoghi dell'appartamento mapp. 313 sub. 2 corrisponde alla scheda catastale , salvo istallazione di scala a chiocciola interna e presenza di veranda;
 Lo stato dei luoghi dei fabbricati rurali strumentali , mapp. 313 sub. 3 corrisponde alla scheda catastale .

L'intestazione è corretta.

Regolarizzabili mediante :

Le modifiche accertate alle due unità residenziali mapp. 313 subb.1-2 sono regolarizzabili (se necessario) con presentazione di DOCFA al Catasto Fabbricati con una spesa presunta di €. 1.500,00, ovvero eliminazione dei serramenti istallati nelle due verande.

La scala a chiocciola interna, di collegamento tra l'alloggio al piano terra e quello al piano primo, è una modifica che non influisce sulla rendita catastale delle unità
 Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti.

Ogni onere per la regolarizzazione catastale sarà comunque a totale carico dell'aggiudicatario , nulla escluso.(vedi anche capitolo 7.1 conformità edilizia)

Per quanto sopra NON SI dichiara la Conformità Catastale .

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** Zona agricola**Area urbanistica:** Zona agricola. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria secondaria**Importanti centri limitrofi:**

Ferrara – Ravenna .

Caratteristiche zone limitrofe: Valle Pega con fondi agricoli**Attrazioni paesaggistiche:** //**Attrazioni storiche:** Ferrara-Ravenna**Principali collegamenti pubblici:** //**3. STATO DI POSSESSO:**

Il fondo agricolo con i fabbricati sopracitati , è attualmente utilizzato dalla soc. eseguita. Dalle richieste inviate dallo scrivente il 03.04.2024 prot. 33954 all'Agenzia delle Entrate di Ferrara e il 13.04.2026 prot. 81815 all'Agenzia delle Entrate di Vicenza , non risultano contratti di affitto in essere per il fondo pignorato (vedi allegati) .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: al 20.05.2026****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

-Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, **trascritta il 11.10.2023 ai nn. 18540/14030** , sorta con atto giudiziario del Tribunale di Padova del 18.09.2023 rep. 5251, a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (vedi allegata nota) ;

-Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, **trascritta il 29.01.2024 ai nn. 1685/1330** , sorta con atto giudiziario del Tribunale di Padova del 16.01.2024 rep. 181 , a favore [REDACTED]
[REDACTED] ed a carico dei mappali oggetto di stima (vedi allegata nota)

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: (vedi note allagate)
Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Servitù di acquedotto coattivo a favore del [REDACTED]
[REDACTED] **trascritta a Ferrara il 11.02.2025 ai nn. 2319/1748** , a carico dei mappali 60,176, 61 del foglio 62 del catasto terreni di Comacchio e dei mapp. 313-315-114 del foglio 64 del catasto terreni di Comacchio. (vedi nota allegata e Decreto di asservimento n. 3 del Consorzio di Bonifica di Ferrara del 31.01.2025 rep. 480/1983 che fanno parte integrante della presente relazione)
La servitù di acquedotto si intende imposta sull'area occupata dalla condotta stessa sulla base della planimetria allegata al citato decreto.
[REDACTED] avrà diritto di passaggio per manutenzione/riparazioni condotta, su una striscia di area larga ml. 3,00 per

parte e di lunghezza pari a quella della condotta

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

4.2.1 Iscrizioni: al 20.05.2026 (vedi allegate note iscrizione)

////////

4.2.2 Pignoramenti: al 20.05.2026 (vedi allegata nota trascrizione)

- Pignoramento immobiliare a favore [REDACTED]
[REDACTED] sorta con atto Ufficiali Giudiziario UNEP Tribunale Ferrara in data 03.02.2026 al n.241 , **trascritto a Ferrara il 19.02.2026 ai nn.2971/2249** a carico dei mappali oggetto di stima.

4.2.3 Altre trascrizioni: (vedi allegate note)

Nessuna .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: //////////

Millesimi di proprietà: //////////

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Attestazione Prestazione Energetica .

Per appartamento mapp. 313 sub. 1 del foglio 64 :

-APE n.02797-026339-2019 del Geom. S. Novelli del 10.04.2019 con validità fino al 10.04.2029 . Indice di prestazione energetica "F".

Per appartamento mapp. 313 sub. 1 del foglio 64 :

-APE n.02797-026344-2019 del Geom. S. Novelli del 10.04.2019 con validità fino al 10.04.2029 . Indice di prestazione energetica "G"

Note Indice di prestazione energetica: NO

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

Avvertenze ulteriori:

Le planimetrie allegate sono da considerare solo di ausilio per rappresentare gli immobili nel loro contesto e non è stato conferito alcun incarico allo scrivente per un rilievo topografico e per la determinazione dei confini.

Non è stata effettuata nessuna verifica statico-strutturale degli edifici in quanto non prevista dall'incarico .

Ogni onere e obbligo per tali incombenti , sarà a totale carico degli aggiudicatari.

Gli immobili vengono venduti a corpo (non a misura) , nello stato di fatto e diritto in cui si trovano , con servitù esistenti , come pervenuti e posseduti dall'esecutato.

Nessuna rivendicazione o contestazione potrà essere sollevata dagli aggiudicatari, in ordine a vincoli edilizio/urbanistici, ambientali ecc. che gravano sugli immobili pignorati.

Saranno a totale carico dell'aggiudicatario eventuali costi per trattamento/smaltimento di lastre di fibrocemento a copertura dei magazzini , nulla escluso .

Saranno a carico aggiudicatario eventuali pratiche Vigili Fuoco per bombolone GPL.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietà quota 1/1

attuale proprietario dal 24.09.2019, in forza di atto di cessione di contratto con riservato dominio, del notaio Luigi Morelli di Roma del 24.09.2019 rep. 1020/720 trascritto a Ferrara il 02.10.2019 ai nn. 16547/11962.

In tale rogito viene indicato l'acquisto di fondo rustico con soprastanti fabbricati rurali al servizio dello stesso, di complessivi ha. 28.91.34 .

Nel titolo viene indicata tra l'altro la presenza di vincoli :

-Riservato dominio a favore di

- Vincolo di indivisibilità per la durata di anni 15 di cui all'atto di compravendita del not. Roberto Paone in data 29.03.2007 rep. 70380/23544 oggi scaduto. (Vedi allegato rogito che fa parte integrante della presente realzione)

NB.

Va segnalato che con annotazione a trascrizione trascritta a Ferrara il 16.02.2024 ai nn. 2985/298 , sorta con atto amministrativo del 29.01.2024 rep. 1330 è stata annotata l'avvenuta trascrizione della domanda giudiziale revocatoria, trascritta in data 29.01.2024 nn. 1685/1330 , riguardante atto di citazione ex 2901 CC, avanti il Tribunale di Padova cron. 181 notificato in data 16.01.2024 . (atto di riferimento trascritto alla il 02.10.2019 ai nn. 16547/11962)

Merita evidenza inoltre che con annotazione a trascrizione , trascritta a Ferrara il 23.01.2025 ai nn. 1118/109 , sorta con atto giudiziario del Tribunale di Padova del 16.12.2024 rep. 9159 , si annota la Sentenza emessa dal Tribunale di Padova cron. 9159/2024 rep. 3627/2024 , nella causa rg. 395/2024 con cui il Tribunale ha dichiarato l'inefficacia ai sensi dell'art. 2901 , nei confronti di , della cessione del contratto di vendita con patto di riservato dominio stipulato in data 24.09.2019 a rogito del not. L. Morelli di Roma rep. 1020 /720 , trascritto alla il 02.10.2019 ai nn. 16547/11962, tra (vedi allegati)

Titolare/Proprietario:

quota 1/1

proprietario dal 29.03.2007 al 24.09.2019, in forza di rogito di vendita con patto di riservato dominio del notaio Roberto Paone del 29.03.2007 rep. 70380/23544, trascritto il 06.04.2007 ai nn. 9165/5517 e successiva rettifica con atto dello stesso notaio del 20.07.2007 rep. 71594/24478 trascritta il 15.09.2007 ai nn. 23859/13785.

-Annotazione di inefficacia di riservato dominio trascritta il 16.05.2023 ai nn. 8833/872 sorta con scrittura privata autenticata del not. Morelli del 04.05.2023 rep. 2341/1608 a favore di .(formalità di riferimento part. 5517 del 06.04.2007)

-Annotazione di inefficacia di riservato dominio trascritta il 16.05.2023 ai nn. 8834/873 sorta con scrittura privata autenticata del not. Morelli del 04.05.2023 rep. 2341/1608 .(formalità di riferimento part. 13785 del 15.09.2007).
(vedi allegati)

Titolare/Proprietario:

quota 1/1

proprietario dal 29.03.2007 al 29.03.2007 , in forza di rogito di vendita del notaio Roberto Paone del 29.03.2007 rep. 70379/23543, trascritto il 06.04.2007 ai nn. 9164/5516;

Titolare/Proprietario:

, piena proprietà quota 1/1

proprietario dal 06.08.1969 al 29.03.2007 , in forza di rogito di assegnazione vendita del notaio C. Bignozzi di Ferrara del 06.08.1969 rep. 16127/7320, trascritto a Ferrara il 05.09.1969 ai nn. 12009/6256.

7. PRATICHE EDILIZIE :

Pratica edilizia : Licenza edilizia n. 559/1970

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza edilizia Prot. 14555 rilasciata il 15.12.1970

Per lavori: costruzione di capannone prefabbricato ad uso agricolo.

Oggetto: nuova costruzione.

Variante richiesta prot. 2252 del 24.02.1971 per riduzione dimensioni e nuova ubicazione
Agibilità prot. 13567 del 24.11.1971. n. 559.

Pratica edilizia : C.E. 63 /1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia Prot. 1348/86 – 306/86 rilasciata il 26.04.1986 .

Per lavori: Modifiche interne ed esterne fabbricato rurale d'abitazione.

Pratica edilizia : Condonò edilizio 3254/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria prot. 8150 del 29.03.1986 rilasciata il 24.05.1991.

Per lavori: costruzione di un magazzino di deposito macchine agricole e di corpo di fabbrica di quattro locali (bagno e tre ripostigli ricovero prodotti)

Pratica edilizia : C.E. 161/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica Concessione edilizia prot. 4479/1990 rilasciata il 19.07.1990 .

Per lavori: costruzione di capannone agricolo per ricovero attrezzi e motori agricoli .

Oggetto : nuova costruzione.

Pratica edilizia : P.E. 161/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica Concessione edilizia di variante in corso d'opera prot. 10323/1991 rilasciata il 27.08.1991 , variante alla C.E. prot. 4479/90 di cui sopra per costruzione capannone agricolo.

7.1 Conformità edilizia

Fondo agricolo con sovrastanti edifici rurali sito in Comacchio (FE) Valle Pega strada Portorose [REDACTED]

Irregolarità accertate:

La costruzione dell'originaria abitazione è stata eseguita da [REDACTED], ente di sviluppo . Nonostante le ricerche effettuate non sono stati reperiti gli estremi della pratica edilizia originaria , salvo lo stralcio di tavola progettuale per "Costruzioni di corti poderali e relativi acquedotto ed elettrodotto" (vedi allegati)
Trattandosi di ente pubblico, la costruzione originaria dell'edificio abitativo , si ritiene assentita atteso anche il successivo rilascio di concessione di sanatoria sopramenzionato (prot. 8150/1986) .

Dall'esame delle pratiche edilizie reperite con lo stato dei luoghi, sono emersi diversi abusi edilizi quali realizzazione di n. 2 appartamenti in luogo di uno autorizzato nella palazzina residenziale , modifiche interne , di prospetto e dimensionali (altezze) nei due capannoni , costruzione abusiva di un piccolo corpo di fabbrica in cav con n. 2 ripostigli sul retro dei capannoni , costruzione abusiva di due tettoie e di altro piccolo magazzino in c.a.v. sul terreno adiacente ad ovest della della corte.

Regolarizzabili mediante:

Le modifiche accertate possono essere regolarizzate con pratiche edilizie in sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e della LR.23/2004 , se ed in quanto possibile ovvero si prevede il

ripristino e la rimozione degli ampliamenti trattandosi di modeste costruzioni/tettoie .
 Il costo per sanatoria edilizia e/o rimozioni-ripristini , comprensiva di aggiornamento catastale si quantifica in via presuntiva in complessivi €. 12.000,00.
 Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti .

N.B. Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari , qualsiasi pratica di sanatoria edilizia per difformità ai sensi delle LR.23/2004 e DPR 380/01, rimesse in pristino e/o rimozioni , regolarizzazione sismica , pratiche per rilascio conformità edilizia e agibilità , certificazioni impianti , nulla escluso .

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 Destinazione urbanistica- conformità : (vedi CDU allegato n. 63 del 22.06.2026)

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 63/2026 prot. 37178/35315/2026 , rilasciato dal comune di Comacchio il 23.06.2026 prot. 38503 , vista la documentazione presentata dallo scrivente il 09.06.2026 prot. 35315 ed integrata il 17.06.2026 prot. 37138 , gli atti d'ufficio e preso atti dei seguenti strumenti urbanistici , risulta quanto di seguito esposto :

A) , nella Variante generale al P.R.G.C. adottata con deliberazione del Consiglio comunale 139/1997 del 24.09.1997, contro dedotta , approvata e pubblicata sul BURER n. 56 del 17.04.2002, modificata con variante specifica alle Norme tecniche di attuazione pubblicata sul BURER n. 16 del 30.01.2008, ecc. , modificata con variante specifica alle Norme tecniche attuazione con delibera CC. 105 del 08.09.2013;
 B) PTPR approvato con delibera Consiglio Regionale del 28.01.1993 n. 1338 e modificata con delibera 1551 del 14.07.1993 e pubblicato sul BURER n. 75 del 08.09.1993 ;
 C) PTCP approvato con delibera della Giunta Regionale n.20 del 20.01.1997 , pubblicato sul BURER n. 28 del 12.03.1997, con varianti specifiche adottate , approvate e successivamente modificate ed adottata definitivamente con deliberazione C.P n. 32 del 29.05.2014 ;

D) [REDACTED] , istituito con LL.RR. n. 27 del 02.07.1988 e n. 11 del 02.04.1988 e successive modifiche comprese le Stazioni 1-2-3 ;

E) Piano dell'arenile adottato con delibera regionale n. 468 del 06.03.2003 pubblicato sul BURER n. 92 del 06.04.2016;

oltre ai punti F) , G) , H) , I) elencati e meglio descritti nel CDU allegato,

il fondo agricolo e gli edifici pignorati, sono classificati nel modo seguente :

A) PRG art. 61 Zone omogenee E/1 agricole normali e art. 91 Aree archeologiche ,
 B) PTPR art. 6 Unità di paesaggio, art. 12 Costa , art. 21b2 Area di concentrazione di materiale archeologici, art. 23 zone di interesse storico testimoniale lettera c, art. 30 Parchi Regionali ;

C) PTCP art. 8 Unità di paesaggio , art. 12 sistema costiero , art. 20.2a dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica, art. 21.2b area di concentrazione di materiali archeologici , art. 27 bis Rete natura.

D) PTP parco regionale Delta Po art. 27 sottozona AC.

AC Agr.b aree agricole di bonifica più recente;

VINCOLI :

- Paesaggistico Ambientale : art. 142 lettere c) - f) - m);

- Paesaggistico : area di notevole interesse pubblico ;

- Zone di tutela ambientale delle pinde da infezione di Erwinia Amylovora

N.B. Lo scrivente si rimette , per quanto non meglio relazionato, al CDU 63/2026 allegato del 23.06.2026 che fa parte integrante della presente relazione.

Va segnalato che l'immobile pignorato , anche se non espressamente indicato nella presente relazione, deve intendersi gravato da qualsiasi altro vincolo indicato negli strumenti urbanistici vigenti o adottati o di altri enti terzi, nessuno escluso.

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Fondo agricolo con sovrastanti edifici rurali sito in Comacchio (FE) Valle Pega strada Portorose** - di cui al punto A

Trattasi di un fondo agricolo di complessivi ha 28.91.34 ,con fabbricati rurali pertinentziali, sito in Valle Pega a Comacchio (FE) , lungo la strada Portorose

Il fondo, destinato a vivaio, ha una superficie di ha. 28.72.71 , mentre l'area di sedime dei fabbricati e corte colonica ha una superficie di ha. 00.18.63.

Il fondo in unico corpo di forma rettangolare di circa ml. 600 x 480, è delimitato a nord dalla via Portorose ed a sud dal canale Bignotta.

I fabbricati rurali con corte colonica sono posti in prossimità della strada pubblica citata.

Il terreno agricolo è destinato a vivaio, per la maggior parte di vecchio impianto e per la maggior parte in stato di abbandono, con presenza di numerosi appezzamenti con piante di alto fusto .

La residua parte risulta destinata a vivaio recente, con piccole piante da frutto (ciliegio , Kiwi ecc.) e vivaio di siepi (acero , carpino ecc.) .

Esiste buona rete di capezzagne sul lato sud e nord oltre a capezzagne centrali ortogonali per il movimento di macchine ed attrezzature agricole.

Esiste ordinaria rete di scoline.

La natura-composizione del terreno è argilloso- limosa, con presenza di torba , derivante dalla sua origine ex valle salmastra, interamente bonificata e prosciugata a scopi agricoli .

La morfologia è interamente pianeggiante.

Parallela alla via pubblica, esiste condotta sotterranea per irrigazione , il cui soprastante terreno è gravato da servitù di acquedotto perpetua, a favore del Demanio dello Stato , come da decreto allegato del del 31.03.2025 rep. 480/1983. (vedi allegati e fotografie) .

Dalle informazioni assunte dalla ditta esecutata è emerso che la vecchia condotta sotterranea del precedente acquedotto non risulta asportata dal terreno. Non è stato possibile verificare tale assunto.

La corte colonica con soprastanti fabbricati (mapp. 313 del foglio 64 e mapp. 177 del foglio 62) comprende diversi edifici ed in particolare :

- n. 1 fabbricato residenziale di due appartamenti (mapp. 313 subb. 1 e 2 del foglio 64) ;
- n. 4 fabbricati destinati a magazzini , ricovero attrezzi , ricovero mezzi , oltre a corpo con ripostigli e bagno (mapp. 313 sub. 3 del foglio 64 e mapp. 177 del foglio 62) .

Il fabbricato residenziale di due appartamenti si articola su due piani fuori terra . Ha strutture portanti i muratura di mattoni e laterocemento, prospetti in mattonelle a vista , tetto a falde e manto in laterizio.

Comprende due alloggi con accesso autonomo (quello del piano primo con scala esclusiva esterna) , collegati tuttavia internamente tra loro, da scala a chiocciola. L'altezza utile varia tra ml. 2,95 a ml. 2,90. La costruzione dell'edificio è verosimilmente fine anni 1950/1960 e l'edificio è stato ammodernato in data recente .

L'appartamento al piano terra mapp. 313 sub. 1, è composto da veranda , ingresso/disimpegno ,cucina, tre camere, bagno. Sul retro esiste centrale termica al servizio dei due alloggi.

L'appartamento al piano primo mapp. 313 sub. 2, è composto veranda , ingresso ,cucina, disimpegno , n. 4 camere, bagno, balcone d'arrivo scala esterna .

Le rifiniture interne dei due alloggi sono simili e consistono in pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, intonaco e tinta alle pareti , porte in legno tamburato, serramenti di finestre in legno con vetro semplice, doppio serramento in alluminio anodizzato con inferriate al piano terra, portoncini d'ingresso ad ante in legno .

I bagni sono dotati di normali apparecchi sanitari quali lavandino vaso wc, bidet e piatto doccia . La veranda è stata ricavata con profilati in alluminio e vetro camera .

La scala interna che collega i due alloggi è a chiocciola con struttura e gradini in legno , mentre

la scala esterna è in c.a. con ringhiera metallica .

L'impianto elettrico è sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni con vecchia caldaia posta nella centrale termica comune al piano terra. Funziona a gpl con bombolone esterno nella corte ad est dell'edificio .

L'impianto di condizionamento funziona con una macchina esterna e uno split interno, per ciascun alloggio.

Lo stato di manutenzione e conservazione è normale per entrambi gli alloggi , tenuto conto della vetustà. (vedi foto allegate)

Tutti gli impianti devono essere eventualmente adeguati alle normative vigenti.

I magazzini-ripostigli- ricovero mezzi mapp. 313 sub. 3 del foglio 64 e mapp. 177 del foglio 62, sono costituiti da n. 4 corpi di fabbrica con strutture portanti differenziate, edificati in diverse epoche.

-Un magazzino è del 1970 , con pilastri, capriate , tamponamenti in c.a prefabbricato e tetto a due falde in lastre di fibrocemento . Ha dimensioni di ml. 8x16 con altezza utile da ml 4,25 a ml 5,35 ed è dotato di pavimento in cemento , portone metallico e finestre in c.a in altezza.

-I due magazzini , costruiti negli anni 1980 e 1990 , hanno struttura in blocchi di cav, travi in c.a. , acciaio e tetto a due e unica falda, in laterizio con soprastanti lastre di fibrocemento e tegole di cemento.

Sono rifiniti con pavimenti in cemento , finestre in c.a., portoni metallici scorrevoli, ad anta e basculanti . Hanno dimensioni di ml. 8x16 circa e di ml. 9,30 x 5,30 circa. L'altezza dei locali varia da ml. 3,37 a ml. 4,13 , da ml. 2,25 a ml. 3,26.

-Il corpo di fabbrica vicino alle abitazioni, è destinato a n.3 ripostigli/ricovero e un bagno. Ha dimensioni di ml. 8,90 x 3,50 , con struttura portante in laterocemento , tetto ad unica falda e manto in lastre di fibrocemento.

E' pavimentato in cemento ,un ripostiglio è munito di camino in muratura ed il bagno , ha pavimenti e rivestimenti ceramica, lavandino, vaso wc, piatto doccia .

Tutti i magazzini e corpo ricovero/ripostigli sono dotati di impianto di illuminazione in canalette esterne.

Lo stato di manutenzione e conservazione dei magazzini e ripostigli è normale tenuto conto della vetustà .

Esiste altro corpo di fabbrica di due ripostigli, sul retro dei capannoni, che è abusivo. E' di piccole dimensioni (mq. 12,00 circa) ed ha strutture in c.a.v. , tetto in lastre di fibrocemento ed è privo d'impianti.

Si segnala che nelle immediate vicinanze della corte colonica ad ovest della stessa , esistono inoltre due tettoie e un altro magazzinetto , manufatti abusivi, costruiti con materiali di recupero e blocchi di cav , manufatti di cui si prevede la rimozione .

L'area scoperta pertinenziale agli edifici (mapp. 313 sub. 4 foglio 64) , è recintata in parte sul fronte strada e per un breve tratto sul lato ovest con rete metallica su paletti.

E' pavimentata in parte a piazzale asfaltato e ghiaiato.

La superficie del solo fondo agricolo è di catastali ha 28.72.71. L'area coperta dagli edifici e scoperta pertinenziale (mapp. 313 e 177) misura mq. 1863 , per un totale complessivo di ha 28.91.34.

I due appartamenti hanno superficie lorda, di mq. 107 circa quello del piano terra e mq. 113 circa quello del piano primo , comprensivi del 50% della centrale termica ciascuno.

Il magazzino del 1970 ha superficie lorda di mq. 128 circa , l'altro magazzino del 1980/1990 contiguo, misura anch'esso mq 128 circa , il magazzino ricovero mezzi misura mq. 49 circa , il corpo ripostigli/bagno misura mq. 31,00 circa . Il corpo di due ripostigli abusivo misura mq 12,00 circa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fondo agricolo a vivaio.	superf. catastale	Ha. 28.72.71	1	Ha 28.72.71
n. 2 abitazioni	Superf. lorda	Mq. 220	1	Mq. 220
Magazzini	Superf. lorda	Mq. 256	1	Mq. 256
Ricoveri/ ripostigli	Sup. lorda	Mq. 80	1	Mq. 80

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

La valutazione viene effettuata con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di fondi agricoli destinati a seminativo (non a vivaio) ubicati nella zona di Valle Pega a Comacchio. I valori assunti per ettaro tengono anche conto delle quotazioni OMI (per terreni a seminativo) e di recenti vendite/aste giudiziarie.

Nella stima si tiene in considerazione l'ubicazione, natura e fertilità del terreno, presenza di canale e acquedotto per irrigazione.

Tenuto conto della circostanza, relativa al fatto che attualmente il fondo è destinato per la maggior parte a vivaio di vecchio impianto con alberi ad alto fusto inutilizzati da tempo, nella presente stima del terreno, vengono considerati costi, per un ripristino dell'area, a seminativo. Nella sostanza l'attuale vivaio, nello stato in cui si trova, è poco appetibile sul mercato specifico per cui si prevede la sua riconversione.

Da analisi, ricerche ed informazioni assunte da operatori agrari e Unione Agricoltori di Ferrara, è emerso che i costi per ettaro, per ripristino a seminativo del vecchio esistente vivaio con alberi ad alto fusto, oscillano tra €.4.000,00 ed €. 6.000,00.

Per il fondo in esame vengono assunti costi presunti, pari ad €. 5.000,00/ha circa (per abbattimento piante, pulizia-trinciatura, disceppamento /rimozioni radici, scasso aratura profonda e livellamento).

Va segnalato che non tutto il fondo è occupato da piante di vecchio impianto da eliminare per ottenere terreno a seminativo atteso che parte di esso è occupato da diversi appezzamenti con piante a vivaio di nuovo impianto o di piccole dimensioni, presenza di alcune zone incolte e di capezzagne, fossi, zona gravata da servitù di acquedotto ecc.

Pertanto dalla superficie totale di ha 28.72.71 vengono detratti ha. 06.00.00 (inerenti ad aree a nuovo vivaio con piante di piccole

dimensioni , tare ,ecc. che non necessitano dei rilevanti costi sopra esposti per ripristini a seminativo) , con un residuo terreno di ha 22.72.71.

Merita evidenziare che nella zona urbanistica in cui è compreso il fondo , i regolamenti comunali , dell'ente Parco e la legislazione nazionale, prevedono , in determinate circostanze , vincoli all'abbattimento degli alberi ad alto fusto .

Assunte informazioni da funzionari dell'ufficio urbanistica , è emerso che le norme comunali vigenti consentono l'abbattimento degli alberi ad alto fusto esistenti nel vivaio pignorato .

L'Ente Parco ha comunicato che dovrebbe essere richiesta idonea pratica autorizzativa /nulla osta all'abbattimento, il cui costo viene già compreso nel costo sopra esposto per ettaro, di vivaio da riconvertire a seminativo.

Resta inteso che qualsiasi pratica amministrativa ,onere/spesa futura, si rendesse necessaria per il ripristino a seminativo del vivaio attuale , essa sarà a carico degli aggiudicatari , nulla escluso.

Va segnalato infine che il fabbricato residenziale di due alloggi e i diversi magazzini/ricoveri ecc., vengono stimati autonomamente già comprensivi del valore della corte colonica su cui insistono .

8.2 Fonti di informazione:

OMI , operatori immobiliari , Unione Agricoltori , vendite /aste giudiziarie.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fondo agricolo	Ha. 28.72.71	€. 25.000,00/ha	€.718.177,00
n. 2 abitazioni	Mq. 220	€. 250,00	€. 55.000,00
Magazzini	Mq.256	€.120,00	€. 30.720,00
Ricovero /ripostigli	Mq.80	€. 75,00	€. 6.000,00

Valore fondo quota 1/1	in cifra tonda	€. 810.000,00
A detrarre costi ripristino a seminativo ha 22.72.71 x €5.000,00/ha c.t.		€. 114.000,00
Restano Valore complessivo fondo agricolo con edifici		€. 696.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
-----------	-----------------	-------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

A	Fondo agricolo a vivaio vecchio impianto con soprastanti edifici residenziali e pertinenziali		€. 696.000,00	€. 696.000,00
---	---	--	---------------	---------------

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%) €.
104.400,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: €.
////////

Spese tecniche regolarizzazione urbanistica, catastale, rimozioni : €.
12.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: €.
////////

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto unico 1 :

Piena proprietà quota di 1/1 di fondo agricolo con sovrastanti edifici rurali sito in Comacchio (FE) Valle Pega strada Portorose a corpo, nello stato di fatto in cui si trova , al netto delle decurtazioni, con spese a carico dell'aggiudicatario per sanatoria edilizia, rimozioni-ripristini , eventuale regolarizzazione sismica, certificazione impianti ,certificato conformità edilizia , costi/oneri per ripristino del vecchio vivaio a seminativo, nulla escluso
(Stato " Libero") cifra tonda €.
580.000,00

Ferrara 15.07.2026

L'esperto stimatore

Geom. Luca Nagliati

Allegati :

n. 62 fotografie
n. 6 mappe catastali
n. 4 Planimetrie catastali con modifiche
n. 6 mappe topografiche- satellitari
n. 7 visure catastali storiche Catasto Fabbricati e Terreni
n. 1 Planimetria catastale
n. 1 elenco subalterni
Istanza accesso atti [REDACTED] e [REDACTED] per eventuali locazioni fondo
Certificato Destinazione Urbanistica del 23.06.2023 con allegati
Rogito di provenienza del not. L. Morelli del 24.09.2019 ,
Nota di trascrizione cessione contratto del 02.10.2019,
Nota trascrizione del 16.02.2024 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale
Nota trascrizione del 23.01.2025 di inefficacia totale di vendita con patto di riservato dominio
Sentenza Tribunale Padova n. 1961/2024
Rogito not. R. Paone del 29.03.2007 vendita con riservato dominio
Nota Trascrizione vendita riservato dominio del 06.04.2007
Nota trascrizione vendita riservato dominio del 15.09.2007
Annotazione del 16.05.2023 n. 8833 di inefficacia di riservato dominio
Annotazione del 16.05.2023 n. 8834 di inefficacia di riservato dominio
Accesso atti edilizi e n. 7 stralci di pratiche edilizie
Visure [REDACTED] [REDACTED]) Ispezioni , Decreto di asservimento , ecc.