

[REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE DI FERRARA

Nella procedura di [REDACTED]

Liquidazione giudiziale: [REDACTED]

Giudice delegato: Dott. Mauro Martinelli

Liquidatore: Dott. Andrea Pavanelli

Sommario

1) INCARICO.	2
2) PROVENIENZA.....	2
3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	3
4) DESCRIZIONE DEI LUOGHI.....	5
5) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE A CARICO DELLA PROCEDURA	8
6) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI RIMANENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO	10
7) CONFORMITÀ EDILIZIA – DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
8) STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	16
9) CONSISTENZA.	17
10) STIMA	18
ALLEGATI	23

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA

1) INCARICO.

In data 26/11/2025 il sottoscritto Geom. [REDACTED] libero professionista, regolarmente iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Ferrara a [REDACTED] [REDACTED] veniva nominato Consulente Tecnico nella procedura di cui in epigrafe, al fine di stimare il compendio immobiliare di proprietà del Sig. [REDACTED] costituito da quote di proprietà di fabbricati e terreni agricoli ubicati nel territorio di Ostellato (FE)

2) PROVENIENZA.

A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara gli immobili sono pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita del 13/02/1997 rogante Dott. [REDACTED] trascritto a Ferrara in data 15/02/1997 al part. N. 1925. I Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] acquistavano dal Sig. [REDACTED] rispettivamente la quota di 1/2 ciascuno dei seguenti immobili:
 1. Comune di Ostellato, Foglio 71, Part. 270, Sub. 1 (A/4)
 2. Comune di Ostellato, Foglio 71, Part. 270, Sub. 2 (C/2)
- atto di successione in morte di [REDACTED] trascritto a Ferrara, in data 15/05/2006, ai nn. 12370/7252. Il Sig. [REDACTED] eredita la quota di 1/6 dei seguenti immobili:
 - Comune di Ostellato, catasto terreni, Foglio 72, Part. 184,
 - Comune di Ostellato, catasto terreni, Foglio 87, Part. 89,
 - Comune di Ostellato, catasto terreni, Foglio 72, Part. 12,
 - Comune di Ostellato, catasto terreni, Foglio 72, Part. 82,
 - Comune di Ostellato, catasto terreni, Foglio 72, Part. 126,
 - Comune di Ostellato, catasto terreni, Foglio 87, Part. 9 (fabbricato rurale

[REDACTED]

soppresso costituito Foglio 87, Part. 142)

- Comune di Ostellato, catasto terreni, Foglio 87, Part. 109.

Restano a carico dell'acquirente ogni servitù attiva e/o passiva, se presente, come da titoli di provenienza anche antecedenti al ventennio.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

LOTTO 1)

Abitazione indipendente e magazzino agricolo situati in Comune di Ostellato (Fe)
in Strada Valmana n. 201

Fabbricati censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ostellato e così identificati;
foglio 71, particella 270, sub. 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 10,5 vani,
superficie catastale 169 mq, rendita €. 482,63

foglio 71, particella 270, sub. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 68 mq,
superficie catastale 74 mq, rendita €. 126,43

foglio 71, particella 270, aree di enti urbani e promiscui, superficie 2.134,00 mq.

Quanto sopra risulta intestato a:

[REDACTED] proprietario per 1/2

[REDACTED] proprietaria per 1/2

LOTTO 2)

Abitazione indipendente e magazzino agricolo situati in Comune di Ostellato (Fe)
in Strada Valmana n. 194

Fabbricati censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ostellato e così identificati;
foglio 87, particella 142, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani,
superficie catastale 134 mq, rendita €. 636,53

foglio 87, particella 142, sub. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 135 mq,
superficie catastale 143 mq, rendita €. 251,00

foglio 87, particella 142, aree di enti urbani e promiscui, superficie 1.859,00 mq.

[REDACTED]

Quanto sopra risulta intestato a:

[REDACTED] proprietario 1/9

[REDACTED] proprietario per 1/9

[REDACTED] proprietario per 1/9

[REDACTED] proprietaria per 6/9

LOTTO 3)

Appezzamenti di terreni agricoli situati nel comune di Ostellato

foglio 72, particella 12, qualità seminativo, classe 5, superficie 36.790 mq,
reddito domenicale Euro 142,50, reddito agrario Euro 133,00

foglio 72, particella 82, qualità seminativo, classe 5, superficie 43.340 mq,
reddito domenicale Euro 167,87, reddito agrario Euro 156,68

foglio 72, particella 126, qualità seminativo, classe 5, superficie 30 mq, reddito
domenicale Euro 0,12, reddito agrario Euro 0,11

foglio 72, particella 184, qualità seminativo, classe 5, superficie 580 mq, reddito
domenicale Euro 2,25, reddito agrario Euro 2,10

foglio 87, particella 89, qualità seminativo, classe 5, superficie 1.780 mq, reddito
domenicale Euro 6,89, reddito agrario Euro 6,44

foglio 87, particella 109, qualità seminativo, classe 5, superficie 11.711 mq,
reddito domenicale Euro 45,36, reddito agrario Euro 42,34

Così per un totale pari a mq. 94.231,00

Quanto sopra risulta intestato a:

[REDACTED] proprietario 1/9

[REDACTED] proprietario per 1/9

[REDACTED] proprietario per 1/9

[REDACTED] proprietaria per 6/9

4) DESCRIZIONE DEI LUOGHI.

LOTTO 1)

Abitazione indipendente e magazzino agricolo situati nel Comune di Ostellato (FE), nelle vicinanze della frazione di San Giovanni, in Strada Valmana n. 201:

Compendio immobiliare composto da una abitazione indipendente con pro servizi (part. 270, sub. 1), magazzino agricolo (part. 270, sub. 2), completa il tutto la corte comune (sub. 3).

Il tutto con accesso da stradello perpendicolare alla Strada Valmana.

Il fabbricato ad uso abitazione (sub. 1) si sviluppa su due piani fuori terra, al piano terra si ha ingresso, cucina, servizio igienico, camera da letto, soggiorno/pranzo, vano uso lavanderia (al grezzo) oltre a 2 vani ad uso ripostiglio/cantina con accesso dalla corte e vano tecnico. Al piano primo si trova la zona notte con tre camere da letto.

Le pareti interne, così come i soffitti, sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica; le porte interne sono in legno; le finestre sono in legno con vetro semplice e scuri in legno; l'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è costituito da 2 stufe a pellet, una collegata ai radiatori ed una non utilizzata, l'acqua calda è fornita da caldaia murale a gas metano; non è presente alcun impianto di climatizzazione estiva. Il bagno è completo di tutti i sanitari e rubinetterie.

Si rileva la presenza, al piano primo, di vistosi fenomeni di infiltrazioni di acqua piovana dal coperto.

Esternamente il fabbricato ha pareti intonacate e tinteggiate con distacchi sia dell'intonaco che della tinteggiatura, l'area cortiliva è in parte pavimentata in ghiaia, la recinzione è costituita da rete metallica con paletti di sostegno in cemento, il cancello d'ingresso all'area di pertinenza dell'abitazione è in ferro.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è pessimo, il grado generale di finiture è economico e datato.

Il fabbricato in corte adibito a “pollaio”, si sviluppa su di un unico piano fuori terra ed è costituito da 3 piccoli vani. La struttura portante è in muratura, non risulta presente alcuna dotazione impiantistica.

lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è pessimo.

Il fabbricato ad uso magazzino (sub. 2) è costituito da un ampio ed unico vano e presenta struttura in ca del tipo prefabbricato con copertura a due falde con tetto in lastre ondulate di fibrocemento presumibilmente con la presenza di amianto, il pavimento è in cemento, i portoni sono in ferro verniciato. Si rileva la presenza di una tettoia in aderenza al lato corto del fabbricato con copertura in eternit.

Non è presente alcun impianto tecnologico a servizio del magazzino.

Lo stato di manutenzione è scarso.

Precisazioni;

Sarà a carico dell’aggiudicatario tutti quegli oneri, incombenti, spese, ecc., nessuno escluso, che dovessero derivare da bonifiche ambientali e/o smaltimenti di materiale di qualsiasi natura in genere che fossero presenti nei fabbricati di cui sopra.

Restano a carico dell’acquirente ogni servitù attiva e/o passiva, se presente, come da titoli di provenienza.

LOTTO 2)

Abitazione indipendente e magazzino agricolo situati nel Comune di Ostellato (FE) nelle vicinanze della frazione si San Giovanni, in Strada Valmana n. 194.

Compendio immobiliare composto da un abitazione indipendente con pro servizi (part. 142, sub. 1), magazzino agricolo (part. 142, sub. 2), completa il tutto la corte comune (sub. 3).

[REDACTED]

Il tutto con accesso da stradello perpendicolare alla Strada Valmana.

Il fabbricato ad uso abitazione (sub. 1) si sviluppa su due piani fuori terra, al piano terra si ha portico, ingresso, cucina, ripostiglio, tinello/dispensa, servizio igienico, soggiorno/pranzo, vano uso lavanderia (al grezzo) oltre ad ampio vano ad uso ripostiglio/cantina con accesso dalla corte e vano tecnico. Al piano primo si trova la zona notte con tre camere da letto.

Le pareti interne, così come i soffitti, sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica; le porte interne sono in legno; le finestre sono in legno con vetro semplice e scuri in legno; l'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è costituito caldaia murale a gas metano collegata ai radiatori e ad integrazione stufa a pellet. non risulta presente alcun impianto di climatizzazione estiva. Il bagno è completo di tutti i sanitari e rubinetterie.

Esternamente il fabbricato presenta pareti sia intonacate e tinteggiate che con mattoni a vista, l'area cortiliva adiacente all'ingresso dell'abitazione è pavimentata in gettata di cemento, la restante area di pertinenza risulta in parte pavimentata in ghiaia, la recinzione è costituita da rete metallica con paletti di sostegno in metallo verniciato e cancelletto d'ingresso in ferro.

lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è scarso.

Il fabbricato ad uso magazzino (sub. 2) è costituito da un ampio ed unico vano e presenta struttura in ca del tipo prefabbricato con copertura a due falde con tetto in lastre ondulate di fibrocemento presumibilmente con la presenza di amianto, il pavimento è in cemento, i portoni sono in ferro verniciato. Si rileva la presenza di una tettoia in aderenza al lato corto del fabbricato con copertura in eternit.

Non è presente alcun impianto tecnologico a servizio del magazzino.

lo stato di conservazione e manutenzione generale è scarso.

Il fabbricato in corte, ad uso pollaio/magazzino, si sviluppa su di un solo piano

[REDACTED]

fuori terra e presenta struttura portante in muratura, esternamente presenta pareti intonacate e tinteggiate. Non risulta presente alcun impianto tecnologico a servizio del fabbricato. Si rileva la presenza di 2 tettoie realizzate a ridosso del fabbricato.

lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è pessimo.

Precisazioni;

Sarà a carico dell'aggiudicatario tutti quegli oneri, incombenti, spese, ecc., nessuno escluso, che dovessero derivare da bonifiche ambientali e/o smaltimenti di materiale di qualsiasi natura in genere che fossero presenti nei fabbricati di cui sopra.

Restano a carico dell'acquirente ogni servitù attiva e/o passiva, se presente, come da titoli di provenienza.

LOTTO 3)

Appezamenti di terreni agricoli situati nel comune di Ostellato:

Appezamenti di terreno agricolo, non adiacenti tra loro, di forma planimetrica regolare a orografia piana di superficie catastale varie, per un totale pari a mq. catastali 94.231,00. L'accesso ai fondi avviene da stradelli perpendicolari alla strada Valmana. Alla data del sopralluogo gli appezzamenti risultavano incolti.

Restano a carico dell'acquirente ogni servitù attiva e/o passiva, se presente, come da titoli di provenienza.

Il fondo agricolo risulta affittato (si allega contratto d'affitto).

5) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE A CARICO DELLA PROCEDURA

Alla data del 23/02/2026 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

[REDACTED]

LOTTO 1)

Abitazione indipendente e magazzino agricolo situati in Comune di Ostellato (Fe)
in Strada Valmana n. 201

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A. contro Sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], trascritto a Ferrara il 15/02/1997 part. 334 e gen. 2612, importo capitale Lire 55.000.000, importo totale Lire 110.000.000,
- Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale derivante da atto giudiziario del 28/10/2025, rep. 400124/2025, trascritta a Ferrara il 09/12/2025, part. 18199 e gen. 24203, a favore della Massa dei Creditori Liquidazione Giudiziale, contro [REDACTED]

LOTTO 2)

Abitazione indipendente e magazzino agricolo situati in Comune di Ostellato (Fe)
in Strada Valmana n. 194

- Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale derivante da atto giudiziario del 28/10/2025, rep. 400124/2025, trascritta a Ferrara il 09/12/2025, part. 18199 e gen. 24203, a favore della Massa dei Creditori Liquidazione Giudiziale, contro [REDACTED]

LOTTO 3)

Appezamenti di terreni agricoli situati nel comune di Ostellato:

- Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale derivante da atto giudiziario del 28/10/2025, rep. 400124/2025, trascritta a Ferrara il 09/12/2025, part. 18199 e gen. 24203, a favore della Massa dei Creditori Liquidazione Giudiziale, contro [REDACTED]

6) **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI RIMANENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

LOTTO 1)

Abitazione indipendente e magazzino agricolo situati in Comune di Ostellato (Fe)
in Strada Valmana n. 201

- Costituzione di fondo patrimoniale con atto Dott. [REDACTED] del 10/11/2020 rep. 44510/18737 trascritto a Ferrara il 13/11/2020, part. 12530, gen. 17440.
- Annotazione trascritta a Ferrara il 09/04/2025, Part. N. 612, Gen. N. 6719, derivante da atto giudiziario del 23/12/2024, rep. 1125 derivante da atto giudiziario per inefficacia totale;
- Annotazione trascritta a Ferrara il 14/11/2025, Part. N. 1870, Gen. N. 22388, derivante da atto giudiziario del 06/11/2025, rep. 6382/4468 derivante da atto notarile pubblico Dott. [REDACTED] per inefficacia totale;
- Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trscrizione del Tribunale di Ferrara in data 14/03/2024 rep. 555, trascritto a Ferrara il 25/03/2024 part. 4109, gen. 5419.

LOTTO 2)

Abitazione indipendente e magazzino agricolo situati in Comune di Ostellato (Fe)
in Strada Valmana n. 194

- Costituzione di fondo patrimoniale con atto Dott. [REDACTED] el 10/11/2020 rep. 44510/18737 trascritto a Ferrara il 13/11/2020, part. 12530, gen. 17440.
- Annotazione trascritta a Ferrara il 09/04/2025, Part. N. 612, Gen. N. 6719, derivante da atto giudiziario del 23/12/2024, rep. 1125 derivante da atto giudiziario per inefficacia totale;
- Annotazione trascritta a Ferrara il 14/11/2025, Part. N. 1870, Gen. N.

██████████

22388, derivante da atto giudiziario del 06/11/2025, rep. 6382/4468
derivante da atto notarile pubblico Dott. ██████████ per
inefficacia totale;

- Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Ferrara in data 14/03/2024 rep. 555, trascritto a Ferrara il 25/03/2024 part. 4109, gen. 5419.

LOTTO 3)

Appezamenti di terreni agricoli situati nel comune di Ostellato:

- Costituzione di fondo patrimoniale con atto Dott. ██████████ del 10/11/2020 rep. 44510/18737 trascritto a Ferrara il 13/11/2020, part. 12530, gen. 17440.
- Annotazione trascritta a Ferrara il 09/04/2025, Part. N. 612, Gen. N. 6719, derivante da atto giudiziario del 23/12/2024, rep. 1125 derivante da atto giudiziario per inefficacia totale;
- Annotazione trascritta a Ferrara il 14/11/2025, Part. N. 1870, Gen. N. 22388, derivante da atto giudiziario del 06/11/2025, rep. 6382/4468 derivante da atto notarile pubblico Dott. ██████████ per inefficacia totale;
- Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Ferrara in data 14/03/2024 rep. 555, trascritto a Ferrara il 25/03/2024 part. 4109, gen. 5419.

7) CONFORMITÀ EDILIZIA – DESTINAZIONE URBANISTICA.

In data 19/01/2026 prot. 2680, è stata inoltrata richiesta di accesso atti presso ██████████ e sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

LOTTO 1)

- Concessione Edilizia per costruzione di capannone agricolo richiesta da ██████████
- ██
██
██

- ██████████ in data 18/05/1973, prot. n. 2845 e rilasciata il 29/05/1973 n. 26/73;
- Concessione Edilizia per ristrutturazione ed ampliamento abitazione presentata da ██████████ il 05/02/1980, prot. 582/80 e rilasciata il 06/03/1980 n. 17/80;
 - Permesso di abitabilità richiesto dal Sig. ██████████ in data 18/06/1981 e rilasciato in data 11/09/1981
 - Concessione Edilizia per modifica prospettica abitazione presentata da ██████████ il 10/02/1986, prot. 939/80 e rilasciata il 19/03/1986 n. 18/86;
 - Concessione Edilizia per costruzione ricovero attrezzi agricoli e pensilina in ampliamento a servizi esistenti presentata da ██████████ il 04/09/1986, prot. 7337/86 e rilasciata il 11/10/1986 n. 180/86;
 - Accertamento di conformità Art. 13 L. 47/85 per abitazione, magazzino agricolo e pro servizi presentato da ██████████ il 23/01/1997, prot. 971/97 e rilasciata in data 31/01/1997.

Non sono stati reperiti altri titoli edilizi.

Il fabbricato adibito ad abitazione fù edificato presumibilmente a cavallo tra gli anni 50 e gli anni 60 ██████████ ed è stato successivamente ristrutturato in forza dei titoli edilizi sopra elencati.

Il capannone agricolo risulta edificato in forza di concessione edilizia n. 26/73.

Mediante accertamento di conformità n. 971/97 sono state regolarizzate diverse difformità che interessavano abitazione, magazzino agricolo e pro servizi.

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi ed i titoli edilizi di cui sopra. Alcune di queste difformità rientrano nel concetto di tolleranza così come descritto all'art. 19 bis della L.R. 23/2004 smi., altre devono essere sanate mediante la presentazione di titolo edilizio in sanatoria e/o ripristino dello stato dei luoghi.

Si rileva in fase di sopralluogo un differente utilizzo del vano legittimato come ripostiglio, al piano terreno dell'abitazione, in quanto adibito a zona cottura.

Resta in capo all'eventuale aggiudicatario ogni verifica e onere relativo alla

██████████

regolarizzazione urbanistico edilizia degli immobili, nonché agli eventuali procedimenti amministrativi necessari.

Le planimetrie catastali trovano sostanziale conformità con lo stato dei luoghi ad eccezione di alcune difformità, per cui si rende necessario aggiornare le stesse.

LOTTO 2)

- Concessione Edilizia per ampliamento e cambio di destinazione d'uso presentata da ██████████ il 23/11/1978, prot. 4512/78 e rilasciata il 12/12/1978 n. 194/78
- Permesso di abitabilità richiesto dal ██████████ in data 27/03/1979 e rilasciato in data 30/03/1979
- Domanda di condono edilizio L. 47/85 presentata da ██████████ il 25/03/1986 n. 0000250 prot. 2191 e rilasciata in data 04/03/1989 prot. 1896 (realizzazione di vano caldaia)
- Denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria presentata da ██████████ il 25/10/2020 PG 15213/2020 (rifacimento ed impermeabilizzazione del manto di copertura del fabbricato)

Il fabbricato adibito ad abitazione fù edificato presumibilmente a cavallo tra gli anni 50 e gli anni 60 dall'██████████ ed è stato successivamente ristrutturato in forza dei titoli edilizi sopra elencati.

In esito alla richiesta di accesso atti edilizi presentata presso gli uffici competenti del Comune di Ostellato, dagli archivi consultati non sono stati reperiti titoli abilitativi idonei a comprovare la legittimazione urbanistico edilizia dei fabbricati ad uso magazzino agricolo e pro servizi. Si evidenzia che l'eventuale esistenza di titoli non rinvenuti negli archivi comunali non è escludibile.

Pertanto, lo scrivente precisa che le valutazioni contenute nella presente relazione sono formulate esclusivamente sulla base della documentazione resa disponibile dagli uffici comunali e delle risultanze dei sopralluoghi effettuati.

Il sottoscritto non assume alcuna responsabilità in merito alla legittimità urbanistica ed edilizia dei fabbricati ad uso magazzino agricolo e pro servizi, né per eventuali conseguenze derivanti dalla mancata individuazione di titoli abilitativi non reperiti.

Resta in capo all'eventuale aggiudicatario ogni verifica e onere relativo alla regolarizzazione urbanistico edilizia degli immobili, nonché agli eventuali procedimenti amministrativi necessari.

Mediante accertamento di conformità n. 971/97 sono state regolarizzate diverse difformità che interessavano abitazione, magazzino agricolo e pro servizi.

Sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi ed i titoli edilizi di cui sopra. Alcune di queste difformità rientrano nel concetto di tolleranza così come descritto all'art. 19 bis della L.R. 23/2004 smi., altre devono essere sanate mediante la presentazione di titolo edilizio in sanatoria e/o ripristino dello stato dei luoghi. Il costo per la sanatoria e/o la demolizione sono a totale carico dell'aggiudicatario.

Le planimetrie catastali trovano sostanziale conformità con lo stato dei luoghi.

LOTTO 3)

Il CDU, rilasciato in data 10/03/2026, riporta quanto segue:

che il Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato con delibera di Consiglio Unione n. 36 del 29.09.2022 e vigente dal 26.10.2022, classifica gli immobili come segue:

Territorio agricolo di rilievo paesaggistico (Disciplinato dalle norme PUG ai Titoli V e VI)

foglio 72 mappali 12-82-126-184

foglio 87 mappali 89-109

Certifica altresì:

che gli immobili medesimi sono soggetti ai seguenti vincoli:

Tutelati ai fini ambientali e paesaggistici - Zona di particolare interesse paesaggistico


ambientale (Art. 19 del PTCP - Scheda dei Vincoli del PUG)

foglio 72 mappale 82 (parte)

Tutelati ai fini ambientali e paesaggistici - Dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica (Art. 20/a del PTCP - Scheda dei Vincoli del PUG)

foglio 72 mappali 12-82

Tutelati quali beni storici, testimoniali e culturali - Viabilità storica (Art. 24 del PTCP - Scheda dei Vincoli del PUG)

foglio 72 mappale 82 (parte)

Tutelati quali beni storici, testimoniali e culturali - Zona interessata dal sito UNESCO - aree tampone (Piano di Gestione "Ferrara, città del Rinascimento e il suo Delta del PO")

foglio 72 mappali 12-82 (parte) -126-184

foglio 87 mappali 89-109

Tutelati quali beni storici, testimoniali e culturali - Zona interessata dal sito UNESCO - aree iscritte (Piano di Gestione "Ferrara, città del Rinascimento e il suo Delta del PO")

foglio 72 mappale 82 (parte)

Vincoli relativi alla vulnerabilità e sicurezza del territorio - Fascia di rispetto stradale (D.Lgs n.285/1992 - DPR n.445/1992 - Scheda dei Vincoli del PUG)

foglio 72 mappali 82 (parte) -126-184

foglio 87 mappali 89 (parte) -109 (parte)

Vincoli relativi alla vulnerabilità e sicurezza del territorio - Fascia di rispetto degli elettrodotti (Decreto Ministero Ambiente 28.05.2008 - LR 30/2000 - DGR 197/2001 - Scheda dei Vincoli del PUG)

foglio 87 mappale 109 (parte)

Vincoli relativi alla vulnerabilità e sicurezza del territorio - Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (LR 19/2003 - DGR 1732/2015 - Scheda dei

[REDACTED]

Vincoli del PUG)

foglio 72 mappali 12-82-126-184

foglio 87 mappali 89-109

Vincoli relativi alla vulnerabilità e sicurezza del territorio - Aree soggette a rischio di alluvionamento (PGRA Piano di gestione del rischio alluvioni - Scheda dei Vincoli del PUG)

foglio 72 mappali 12-82-126-184

foglio 87 mappali 89-109

Vincoli relativi alla vulnerabilità e sicurezza del territorio - Territorio soggetto a rischio sismico e a rischio co-sismico per liquefazione (DPCM 3274/2003 - Microzonazione sismica di terzo livello - Scheda dei Vincoli del PUG)

foglio 72 mappali 12-82-126-184

foglio 87 mappali 89-109

Si allega Cdu n. 47/2026 rilasciato il 10/03/2026.

8) STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1)

Abitazione indipendente e magazzino agricolo situati in Comune di Ostellato (Fe) in Strada Valmana n. 201

Il fabbricato risulta occupato dai Sigg.ri [REDACTED] in qualità di legittimi proprietari.

LOTTO 2)

Abitazione indipendente e magazzino agricolo situati in Comune di Ostellato (Fe) in Strada Valmana n. 194

Il fabbricato risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] in qualità di legittima proprietaria per la quota di 6/9.

LOTTO 3)

Il fondo risulta affittato con contratto stipulato in data 11/11/2024 nella sede [REDACTED]
[REDACTED], ufficio zona di Portomaggiore, registrato a Ferrara il 19/11/2024 al n. 012531, serie 3T. La durata è pari a cinque annate agrarie con scadenza al 31/12/2029; il canone di affitto è stabilito in €. 6.600,00 complessivi per annata agraria per l'intera superficie. Quanto sopra è meglio descritto nell'allegato contratto.

9) CONSISTENZA.

Per quanto riguarda i fabbricati, il calcolo della superficie commerciale viene eseguito al lordo dello spessore dei muri perimetrali e per la metà dei muri di confine. Tali superfici vengono moltiplicate per un coefficiente correttivo al fine dell'applicazione di un unico valore al mq, ottenendo una superficie commerciale equivalente (mqe)

I coefficienti adottati sono i seguenti:

1,00 per l'abitazione e per magazzini agricoli; 0,3 per fabbricati adibiti a pro-servizi /cantine e 0,20 per il fabbricati adibiti a pollaio.

Per quanto riguarda i terreni, la consistenza viene calcolata prendendo come parametro la superficie catastale.

LOTTO 1)

Abitazione indipendente e magazzino agricolo situati in Comune di Ostellato (Fe)

in Strada Valmana n. 201

Abitazione P. T	= mq.	97,00 x 1,00 =	97,00 mq
Abitazione P. 1	= mq.	53,00 x 1,00 =	53,00 mq
Lavanderia	= mq.	24,00 x 0,30 =	7,20 mq
Cantine/Rip.	= mq.	31,00 x 0,30 =	9,30 mq
Pollaio	= mq.	25,00 x 0,20 =	5,00 mq

Totale sup. commerciale abitazione = 171,50 mqe

████████████████████

Magazzino agricolo = mq. 84,00 x 1,00 = 84,00 mq

Totale sup. commerciale magazzino agricolo = 84,00 mq

LOTTO 2)

Abitazione indipendente e magazzino agricolo situati in Comune di Ostellato (Fe)

in Strada Valmana n. 194

Abitazione P. T = mq. 77,00 x 1,00 = 77,00 mq

Abitazione P. 1 = mq. 50,00 x 1,00 = 50,00 mq

Cantine/Rip. = mq. 66,00 x 0,30 = 19,80 mq

Pollaio = mq. 41,00 x 0,20 = 8,20 mq

Totale sup. commerciale abitazione = 155,00 mqe

Magazzino agricolo = mq. 85,00 x 1,00 = 85,00 mq

Magazzino agricolo = mq. 42,00 x 1,00 = 42,00 mq

Totale sup. commerciale magazzini agricoli = 127,00 mq

LOTTO 3)

Appezzamenti di terreni agricoli situati nel comune di Ostellato

Lotto di terreno agricolo (fg. 72 part. 12) = 36.790,00 mqe

Lotto di terreno agricolo (fg. 72 part. 82) = 43.340,00 mqe

Lotto di terreno agricolo (fg. 72 part. 126) = 30,00 mqe

Lotto di terreno agricolo (fg. 72 part. 184) = 580,00 mqe

Lotto di terreno agricolo (fg. 87 part. 89) = 1.780,00 mqe

Lotto di terreno agricolo (fg. 87 part. 109) = 11.711,00 mqe

Tot. Superficie commerciale = 94.231,00 mqe

10) STIMA

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata come sopra.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

[REDACTED]

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo degli immobili come visionato sinteticamente descritto in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenzi derivanti dalle normative sismiche vigenti e sono altresì compresi tutti gli eventuali oneri relativi ad opere ed incombenzi per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma, ivi compreso ogni eventuale onere ed incombenza relativo alle parti comuni.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi.

Nel valore unitario di stima è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle corti comuni, ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

Sono altresì comprese nella valutazione tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive se e qualora esistenti in diritto anche se non indicate nella presente perizia.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

In considerazione dei valori sopra riportati, a parere dello scrivente il valore dei beni oggetto di stima è il seguente:

Abitazione indipendente e magazzino agricolo situati in Comune di Ostellato (Fe)

in Strada Valmana n. 201

Abitazione mq. 171,50 x € 350,00 = € 60.025,00

Magazzino agricolo	mq.	84,00 x €.	100,00 = €.	8.400,00
--------------------	-----	------------	-------------	----------

Tot. € 68.425,00

Arrotondato in €. 68.000,00 (sessantottomila euro)

LOTTO 2) (quota di proprietà del Sig. [REDACTED] pari ad 1/9)

Abitazione indipendente e magazzino agricolo situati in Comune di Ostellato (Fe)

in Strada Valmana n. 194

Abitazione mq. 155,00 x € 350,00 = € 54.250,00

Magazzini agricoli	mq. 127,00 x €.	100,00 = €.	12.700,00
--------------------	-----------------	-------------	-----------

Tot. € 66.950,00

Arrotondato in €. 67.000,00 (sessantasettemila euro)

LOTTO 3) (quota di proprietà del Sig. [REDACTED] pari ad 1/9)

Appezzamenti di terreni agricoli situati nel comune di Ostellato

Terreni agricoli mqe 94.231,00 x €. 2,00 = €. 188.462,00

Arrotondato in €. 188.000,00 (centottantottomila euro)

Tenuto conto delle peculiari condizioni della vendita forzata, quali l'assenza di trattativa diretta tra le parti, i tempi contenuti di esposizione sul mercato, la limitata conoscibilità del bene da parte dei potenziali acquirenti e le minori garanzie rispetto alla compravendita ordinaria, nonché in conformità alle prassi

[REDACTED]

estimative adottate nelle procedure esecutive, si applica una riduzione del 15% al valore di mercato sopra determinato, al fine di pervenire al più probabile valore di realizzo in sede d'asta, pertanto

LOTTO 1)

Abitazione indipendente e magazzino agricolo situati in Comune di Ostellato (Fe)
in Strada Valmana n. 201

Euro 68.000,00 – 15% = Euro 57.800,00

Valore quota di proprietà del Sig. [REDACTED] pari ad 1/2 pari ad Euro
28.900,00

LOTTO 2)

Abitazione indipendente e magazzino agricolo situati in Comune di Ostellato (Fe)
in Strada Valmana n. 194

Euro 67.000,00 – 15% = Euro 56.950,00

Valore quota di proprietà del Sig. [REDACTED] pari ad 1/9 pari ad Euro
6.327,77

LOTTO 3)

Appezamenti di terreni agricoli situati nel comune di Ostellato

Euro 188.000,00 – 15% = Euro 159.800,00

In ragione dell'esistenza di un contratto di affitto in essere con scadenza al 31/12/2029 si applica una ulteriore decurtazione del 15%, per cui:

Euro 159.800,00 – 15% = Euro 135.830,00

Valore quota di proprietà del Sig. [REDACTED] pari ad 1/9 pari ad Euro
15.092,22

[REDACTED]

Ad evasione dell'incarico affidatomi nella presunzione di avere bene e fedelmente operato.

Ferrara li 24/04/2026

Il Perito



ALLEGATI

LOTTO 1

- 1) Fotografie
- 2) Planimetrie catastali
- 3) Planimetrie rilievo
- 4) Estratto di mappa
- 5) Elaborato planimetrico
- 6) Visure catastali
- 7) Visure ipotecarie
- 8) Atto di provenienza
- 9) Titoli edilizi

LOTTO 2

- 1) Fotografie
- 2) Planimetrie catastali
- 3) Planimetrie rilievo
- 4) Estratto di mappa
- 5) Elaborato planimetrico
- 6) Visure catastali
- 7) Visure ipotecarie
- 8) Titoli edilizi

LOTTO 3

- 1) Fotografie
- 2) Estratto di mappa
- 3) Visure catastali

[REDACTED]

- 4) Visure ipotecarie
- 5) Contratto di affitto terreni
- 6) Certificato di destinazione urbanistica

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]