
Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 130/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c. : 11/02/2026 – 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. Cantelli Vincenzo

Custodi Giudiziari: Avvocato Piero Giubelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 : Abitazione con terreno agricolo

Esperto alla stima: Geometra Arianna Camattari
Codice fiscale: CMT RNN 77C58 C912H
Studio in: Strada Provinciale n. 66- 44020 Goro (Ferrara)
Telefono: 339/2217035
Email: ariannacamattari@libero.it
Pec: arianna.camattari@geopec.it

**Beni in Comune
Unione Valli e Delizie
Sezione Ostellato**

LOTTO: 01

Abitazione con terreno agricolo

La documentazione ex. art. 567 c.p.c. risulta completa ? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa ? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione su due piani [A4] di tipo economico, indipendente su quattro lati, incluso terreno agricolo;
Zona prevalentemente agricola.

Quota e tipologia del diritto:

- Foglio n. 45 Mappale n. 70 Subalterno n.1

Categoria A/4 Classe 2 Vani 5 Sup. Catastale mq 107 Rendita €. 229,82

1/1 Proprietà ~~_____ (NU) 1/1/_____;~~

- Foglio n. 45 Mappale n. 71

1/1 Proprietà ~~_____ (NU) 1/1/_____;~~

Seminativo Arboreo Classe 2 Sup. mq 640 Reddito Dom. €. 5,35 Reddito Agr. €. 3,14

Catasto fabbricati del Comune Unione Valli e Delizie – Sez. Ostellato

- Foglio n. 45 Particella n. 70/1 – Abitazione con corte

Intestazione catastale:

~~_____ nata a _____ il _____ C.f. _____~~

- Foglio n. 45 Particella n. 71 – Terreno agricolo

Intestazione catastale:

~~_____ C.f. _____~~

Confini: Via Lidi Ferraresi – Mappali n. 6761-72-729 ;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto la planimetria catastale in atti :

- rimozione della tramezzatura dividente l' ingresso dalla cucina;
- ampliamento del wc nel vano lavanderia;

- variazione della porta di accesso al vano pranzo;

Sulla corte esterna (sia al mappale 70 sia al mappale 71) sono state realizzate opere in muratura e piattaforme in cemento di basamento per strutture metalliche.

E' presente una recinzione esterna che divide parte del mappale n.71 dal mappale n. 70 (entrambi i mappali sono in esecuzione).

Non si dichiara la conformità catastale

Accessibilità agli immobili ai soggetti diversamente abili: No

Creditori Iscritti :

- ORGANA SPV SRL con sede in Conegliano (TV) C.f. 05277610266

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona urbanistica in cui ricade il fabbricato è periferica rispetto al centro abitato di Ostellato e più precisamente è locata in Frazione denominata S. Giovanni a destinazione principale agricola.

Caratteristiche zona:	Territorio Agricolo con Vincoli Urbanistici/Paesaggio/ecc
Area Urbanistica:	Territorio Agricolo di rilievo Paesaggistico <u>Vedasi C.D.U. allegato alla presente perizia</u>
Servizi presenti nella zona:	E' necessario recarsi presso il centro abitato
Caratteristiche zone limitrofe:	Lidi Ferraresi – Comune di Comacchio
Importanti centri limitrofi:	---
Attrazioni Paesaggistiche:	Lidi Ferraresi – Zone Naturalistiche Locali
Attrazioni storiche:	Castello Estense a Ferrara
Principali collegamenti pubblici:	Non specificato

3.STATO DI POSSESSO:

Àlla data del sopralluogo l' immobile risultava occupato dalla stessa esecutata ;

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

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

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Eventuali regolarizzazioni edilizie/urbanistiche/catastali

E' presente una servitù di passaggio a carico dei mappali n. 70 e 71 del foglio n. 45 al catasto terreni di Ostellato, trascritta a Ferrara in data 19/04/2024 al Gen. 7228 e Part. 5516;

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ---

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

4.2.1 Iscrizioni:

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di Pignoramento Immobili trascritto a Ferrara in data 26/08/2025 al Gen. 16999 e part. 12752 derivante da Atto Giudiziario del 21/07/2025 Rep. 2821
~~del Tribunale di Ferrara, n. 1234/2025, G. 1234/2025~~

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Ricorso per Intervento ex. art. 499 c.p.c.

4.3 Misure Penali: Non riscontrate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non sono state riscontrate

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile: Non sono state riscontrate

Spede condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non sono state riscontrate

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non riscontrata

Indice di Prestazione Energetica: Non identificato

Note Indice di Prestazione Energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori:

I dati riportati nella presente perizia sono quelli presenti nella documentazione ipo/catastale ed edilizia riscontrata nei fascicoli/atti digitalizzati. Non è stato conferito alla sottoscritta nessun incarico per la verifica di eventuali confini, nonchè per la verifica statico-strutturale sui fabbricati; così come non è stato conferito nessun incarico per la verifica/valutazione degli impianti esistenti. Per quanto riguarda le conformità urbanistico/edilizie, si precisa che il presente incarico non prevede un istruttoria per un parere tecnico/amministrativo sulla verifica alla possibilità di Sanatoria o altro titolo edilizio necessario, ma si esorta il potenziale acquirente/aggiudicatario a prendere contatti con gli uffici preposti per la valutazione degli eventuali titoli/pareri necessari. Sono totalmente a carico dell' aggiudicatario le

spese/oneri per: pratiche edilizie-rispetto delle normative sismiche e relativi collaudi- agibilità- variazioni e/o aggiornamenti catastali ed ogni altra documentazione necessaria e non presente alla data di aggiudicazione, nonchè eventuali spese di smaltimento materiali di qualsiasi genere e natura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario

- Dal 15/11/2019 ad Oggi :

1/1 ~~██████████ nata a Nudo, il 20/04/1953 C.F. ██████████~~;

In forza di Atto Notaio Carlo Alberto Alberti di Fiscaglia del 15/11/2019 al Rep. n. 122506/29948

- Al 15/11/2019 :

4/6 ~~Pambianchi Anna~~ nata a Ostellato (FE) il 26/10/1949 C.F. ~~██████████~~

In forza di Atto Notaio Severo Maisto del 16/05/2005 al Rep. n. 122089/21878

1/6 ~~Pambianchi Rosa~~ nata a Ostellato (FE) il 20/04/1953 C.F. ~~██████████~~

1/6 ~~Pambianchi Alessandro~~ nato a Ostellato il 24/12/1965 C.F. ~~██████████~~

In forza di Successione registrata a Ferrara il 28/04/2014 al n. 1090/9990/14

e trascritta il 28/05/2014 al Reg. 7170/5337 in morte della Sig. ~~Masellini Gabriella~~

1/9 ~~Masellini Gabriella~~ nata a Ostellato (FE) il 03/08/1925 C.F. ~~██████████~~

In forza di Successione registrata a Portomaggiore il 02/01/2006 al n. 37/260

e trascritta il 16/05/2006 al Reg. 12431/7311 in morte del Sig. ~~Pambianchi Giuseppe~~

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca eseguita presso gli archivi Comunali non sono emerse pratiche edilizie relative all'abitazione, così come dichiarato negli atti di compravendita (fabbricato ante 01/09/1967)

7.1 Conformità edilizia:

Non essendo stati riscontrati titoli edilizi non si è potuto effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi e le eventuali autorizzazioni/licenze relative al fabbricato.

Non si dichiara la Conformità Edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra dichiarato :

Non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : Abitazione con terreno agricolo

L'unità oggetto di stima è un abitazione su due piani presumibilmente costruita attorno agli anni sessanta (con successivo ampliamento) in contesto prevalentemente agricolo alla periferia del centro abitato di Ostellato.

L'ingresso è diretto nel vano soggiorno/cucina da cui si accede sia al bagno sia al vano ripostiglio (identificato in planimetria catastale come "pranzo") ed alla rampa di scale per l'accesso al piano primo dov'è ubicata la camera da letto.

I pavimenti del piano terra sono misti in cotto e ceramica, mentre al piano primo vi è del vecchio tavolato in legno; gli infissi sono in legno con doppi vetri in alluminio ed inferiate al piano terra; alcune pareti interne sono rivestite con pannelli in laminato.

Non è presente l'impianto di riscaldamento ma uno scaldabagno elettrico nel servizio igienico ed una stufa a legna/pellets al piano primo.

L'abitazione manifesta scrostamenti e segni evidenti di umidità (sia esterni che interni) l'ambiente non si ritiene salubre.

Esternamente vi è ampio scoperto poiché l'area di pertinenza dell'abitazione (al mappale n. 70) ha incluso una porzione dell'area agricola sul mappale n.71 (anch'esso in esecuzione). Inoltre, sono stati costruiti abusivamente dei piccoli ripostigli in muratura sulla corte esterna e dei basamenti in cemento con sovrastanti strutture metalliche sulla parte agricola.

Stato di manutenzione generale: Scarso

Impianti (conformità e certificazioni) : Gli impianti sono da Verificare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima verrà eseguita considerando l'intera superficie lorda applicando il più probabile valore di mercato ed i relativi coefficienti

Destinazione	Parametro	Superficie Reale/Potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. catastale	Mq 92	1,00	Mq 92

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
 Sottocategoria: ---
 Periodo: 01/2025
 Zona: Extraurbana – Zona Agricola
 Stato osservatorio: Economico
 - Tipologia: Abitazione
 Valore di mercato: min €. 510,00/mq
 Valore di mercato: max €. 640,00/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ovvero: della sua tipologia costruttiva, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione, della posizione rispetto ai principali servizi nonché la distanza dal comune più vicino, valutandone lo sviluppo della zona adiacente e limitrofa. Unitamente alla superficie dell'immobile (calcolata al lordo della muratura) applicando un valore unitario in riferimento all'attuale andamento/situazione del mercato immobiliare della stessa zona per immobili con tipologie/caratteristiche simili. La presente valutazione non tiene conto degli eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Ufficio del registro di: Ferrara-Comacchio-Cento;
 Ufficio tecnico di Unione Valli e Delizie -Ostellato;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ostellato;
 Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali ed Agenzie immobiliari

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione [A/4]
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	Mq 92	€. 370,00	€. 34.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 34.040,00
Valore corpo			€. 34.040,00
Valore accessori: <u>il bassocomo d'intende ricompreso nel valore dell'abitazione</u>			
Valore complessivo intero Piena Proprietà			€. 34.040,00
<u>Si ritiene di valutare la superficie del terreno agricolo compresa nel valore complessivo dell'abitazione</u>			

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto Proprietà
LOTTO 001	Abitazione con terreno agricolo	Mq 92 Mq 640	€. 370,00	€. 34.040,00
LOTTO 001	Totale			€. 34.040,00

8.4 Adeguamenti e correzioni di 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%) € 5.106,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

(eventuale accatastamento dei servizi esterni-esclusa sanatoria)

€. 10.000,00

- Costi di cancellazione oneri e formalità

€. 0,00

N.B.

Le spese di regolarizzazione non comprendono gli oneri di demolizione e/o smaltimento rifiuti se necessari.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 18.934,00

Arrotondabili a €. 19.000,00

Data generazione

02/01/2026

L' esperto alla stima

Geometra Arianna Camattari