

NOMINATIVO: [REDACTED]		
LAVORO: "VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE costituito da un fabbricato ad uso abitativo nel Comune di Ostellato (FE)		
LUOGO Ferrara	DATA 11 Marzo 2026	ELABORATO Integrazione al Rapporto di Valutazione di tipo FULL
TECNICO REDATTORE: <u>Dottore Agronomo Gianni Guizzardi</u> in possesso di qualifica di Valutatore Immobiliare Certificato di Livello Avanzato Certificato numero ICK/SC002 VIPRO/0227-2017 emesso da Inarcheck spa ai sensi della norma UNI 11558:2014.		COMMITTENTE: Dott. Riccardo Carrà
TIMBRO E FIRMA DEL TECNICO REDATTORE: 		

SOMMARIO

PREMESSA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	2
1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:.....	2
2) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:.....	2
3) MISURE PENALI	5
4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	5

PREMESSA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto valutatore, Dott. Agr. Gianni Guizzardi, integra la perizia a sua firma del 02 settembre 2025 con le seguenti informazioni:

1) [REDACTED]:

1.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

1.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

In data 19 marzo 2025, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, è stata trascritta la "Sentenza di apertura di liquidazione controllata" ex art. 270 c.c., Registro Particolare n. 3541, Registro Generale n. 4756, a carico dell'intestatario [REDACTED], relativa all'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Ostellato, Foglio 72, Part. 92, Sub. 1.

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

Nessuna.

1.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

1.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

L'immobile risulta ricadere in ambito classificato come "territorio agricolo di rilievo paesaggistico" secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Ostellato. Pertanto, è soggetto ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), nonché ai limiti edificatori e paesaggistici imposti dal PRG/PSC comunale. Tali limitazioni resteranno a carico dell'acquirente.

1.2) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

1.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: **74.886,33 €**

A rogito del Notaio RICCIONI Alessandro in data 05/07/2016, Repertorio n. 168906 e n. di raccolta

21545;

Iscritto presso la Conservatoria di Ferrara in data 20/07/2016 n. di prestazione 4731, Registro Particolare 2292

Ipoteca volontaria Contro [REDACTED] in data 20/07/2016 derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario a immobili siti nel Comune di Ostellato (FE), Pubblico Ufficiale ALBERTI Carlo Alberto, Repertorio 121203/28856 del 13/07/2016, Registro Particolare 1965; Registro Generale 12455; con SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.757 del 08/05/2025 per la RESTRIZIONE DI BENI;

1.2.2 Pignoramenti:

1.2.3 TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/2025 - Registro Particolare 3541 Registro Generale 4756 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 400017/2025 del 13/02/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA Immobili siti in OSTELLATO(FE)

1.2.4 Altre trascrizioni:

nessuna.

1.2.5 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

2) [REDACTED]

2.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

2.1.1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

In data 19 marzo 2025, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, è stata trascritta la "Sentenza di apertura di liquidazione controllata" ex art. 270 c.c., Registro Particolare n. 3541, Registro Generale n. 4756, a carico dell'intestatario [REDACTED], relativa all'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Ostellato, Foglio 72, Part. 92, Sub. 1.

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

Nessuna.

1.2.2 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

1.2.3 *Altre limitazioni d'uso:*

L'immobile risulta ricadere in ambito classificato come "territorio agricolo di rilievo paesaggistico" secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Ostellato. Pertanto, è soggetto ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), nonché ai limiti edificatori e paesaggistici imposti dal PRG/PSC comunale. Tali limitazioni resteranno a carico dell'acquirente.

2.2) **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

2.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: **74.886,33 €**

A rogito del Notaio RICCIONI Alessandro in data 05/07/2016, Repertorio n. 168906 e n. di raccolta 21545;

Iscritto presso la Conservatoria di Ferrara in data 20/07/2016 n. di prestazione 4731, Registro Particolare 2292

Ipoteca volontaria Contro [REDACTED] in data 20/07/2016 derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario a immobili siti nel Comune di Ostellato (FE), Pubblico Ufficiale ALBERTI Carlo Alberto, Repertorio 121203/28856 del 13/07/2016, Registro Particolare 1965; Registro Generale 12455; con SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

documenti successivi correlati:

3. Annotazione n.757 del 08/05/2025 per la RESTRIZIONE DI BENI;

3.1)1. *Pignoramenti:*

3.1)1.1. TRASCRIZIONE CONTROLLO del 19/03/2025 - Registro Particolare 3541 Registro Generale 4756
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 400017/2025 del 13/02/2025 ATTO
GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA Immobili siti in
OSTELLATO(FE)

3.1)2. *Altre trascrizioni:*

nessuna.

3.1)3. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

3) MISURE PENALI

nessuna.

4) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario Attuale:

████████████████████ di quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno.

Ottenuto in forza di atto di compravendita assistito dal Dottor Notaio Bignozzi Giuseppe; registrato a Comacchio, in data 09/05/2006, al numero 1178 Serie 1t e trascritto a Ferrara, in data 10/05/2006, con numero di registrazione al Registro Generale 11932 e Registro Particolare n. 7023.

Proprietario Precedente:

████████████████████ di quota 1/1.

Ottenuta in forza di atto di compravendita assistito dalla Dottoressa Notaio Di Giorgi Monica di Pavia; avente una trascrizione privata avvenuta il 05/10/1999 n. di repertorio 2487 racc. n. 1212 e successivamente autenticata dalla Dottoressa Di Giorgi registrato in data 20/10/1999 al n. 329 e trascritto il 15/10/1999 ai nn. 18396/10345

Data 12/03/2026

Il tecnico incaricato

Dott. Gianni Guizzardi

Agronomo

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Gianni Guizzardi", is written over a circular official stamp. The stamp contains the text: "ORDINE DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - FERRARA - ITALIA", "Dott. Agr. GUIZZARDI GIANNI", and "N. 191".