

Tribunale di Ferrara

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 119/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c. : 23/06/2026 – 10:15

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. Cantelli Vincenzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Custodi Giudiziari: Dott. Gianluca Soffritti

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 : Abitazione al Piano Terra

Lotto 02 : Abitazione al Piano Primo

Lotto 03 : Attività al Piano Terra e Primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in Comune

Mesola

LOTTO: 01

Abitazione al Piano Terra

Foglio n. [REDACTED]

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 al solo piano terra [A3] di tipo economico, facente parte di un più ampio fabbricato composto da altra abitazione al piano primo (di cui al successivo Lotto 2) ed adiacente attività (di cui al Lotto 3). E' presente un piccolo locale di servizio censito come "pollaio" collocato sul retro dell'abitazione in [REDACTED] senza ai locali di servizio dei successivi lotti ed alla centrale termica dichiarata e censita al subalterno [REDACTED]

Il contesto è prevalentemente agricolo, lontano dal centro abitato e dai principali servizi.

Quota e tipologia del diritto:

- Foglio [REDACTED]

Categoria A/3 Classe 2 Vani 5,5 Sup. Catastale mq 101 Rendita €. 355,06

1/2 Proprietà [REDACTED];

1/2 Proprietà [REDACTED];

Compete all'abitazione la comproprietà della centrale termica di cui al subalterno n. [REDACTED] e della corte comune di cui al subalterno [REDACTED];

Informazioni in merito alla conformità catastale:

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

- L'ampia apertura tra ingresso e cucina è stata tamponata;
- L'accesso al disimpegno è tramite nuova apertura nella muratura tra ingresso e soggiorno;

Non ci è stato possibile l'accesso al servizio esterno denunciato come "pollaio".

Non si dichiara la conformità catastale

Accessibilità agli immobili ai soggetti diversamente abili: No

Creditori Iscritti:

[REDACTED]
[REDACTED];

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona urbanistica in cui ricade l'intero compendio è di tipo agricolo, in Frazione denominata "Santa Giustina" e localmente "Pescarina" a pochi chilometri dal centro abitato e dal Comune di Mesola. Il contesto è di tipo naturalistico con la strada di accesso semi-sterrata che fiancheggia una parte del fiume Po e si congiunge ai territori limitrofi del Parco del Delta del Po.

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:	Parco Naturale Delta del Po; Lidi Ferraresi
Importanti centri limitrofi:	---
Attrazioni Paesaggistiche:	Zone Naturalistiche Locali e Bosco della Mesola
Attrazioni storiche:	Castello della Mesola e Castello Estense a Ferrara
Principali collegamenti pubblici:	Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati, che ne dichiarano l'occupazione anche dei loro famigliari.

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: ---
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ---

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[illegible]

4.2.2 Pignoramenti:

[illegible]

4.2.3 Altre trascrizioni: ---

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

ASTE GIUDIZIARIE

4.3 Misura 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

Spese 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, nonché 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, nonché eventuali spese di smaltimento materiali di qualsiasi genere e natura. Le spese indicate costi di regolarizzazione urbanistica-catastale sono approssimative poiché i valori esatti vengono calcolati in funzione di un progetto definitivo di ripristino.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario

- Dal 11/05/2016 ad Oggi :

[REDACTED];
[REDACTED];

In forza di Atto [REDACTED] trascritto in Ferrara il

- Dal 31/07/1980 al 11/05/2016 :

[REDACTED];
[REDACTED];
[REDACTED];

In forza di Atto [REDACTED] trascritto in Ferrara il
[REDACTED] l part. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca eseguita presso gli archivi Comunali sono emerse le seguenti pratiche edilizie :

- P.E. n. [REDACTED]
Licenza di costruzione capannone agricolo ;
- P.E. n. [REDACTED]
Concessione edilizia per costruzione fabbricato ad uso abitazione ;

- P.E. n. [REDACTED]
Concessione edilizia in Variante alla P.E. [REDACTED]
E' presente Abitabilità n. [REDACTED]
- P.E. n. [REDACTED]
Richiesta di Procedimento Unico per cambio d'uso da Magazzino a Gelateria ;
La pratica è poi stata archiviata per richiesta del committente ;
- P.E. n. [REDACTED]
Richiesta di Procedimento Unico per cambio d'uso da Magazzino agricolo a "Ristoro - bici - grill"
" con realizzazione di scala esterna ;
- P.E. n. [REDACTED]
S.C.I.A. per cambio d'uso da magazzino a struttura ricreativa ;
- P.E. n. [REDACTED]
Comunicazione Inizio Attività (C.I.L.A) per ristrutturazione generale con modifiche di
tramezzature interne -- nuovi impianti -- nuovi infissi -- nuova pavimentazione ;

7.1 Conformità edilizia:

Rispetto all' ultimo stato edilizio autorizzato (Concessione n. [REDACTED] in Variante alla Concessione n. [REDACTED]) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- L' ampia apertura tra ingresso e cucina è stata tamponata;
- L' accesso al disimpegno è tramite nuova apertura nella muratura tra ingresso e soggiorno;

Non è stata riscontrata all' interno dei fascicoli, la documentazione di Fine lavori e Conformità;

Non si dichiara la Conformità Edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra dichiarato :

Non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : Abitazione al piano terra

All' interno dell' ampia area cortiliva è presente un grande fabbricato a due piani composto da più unità immobiliari : due abitative (rispettivamente una al piano terra ed una al piano primo) ed una "in corso di definizione" disposta su due piani, con caratteristiche assimilabili ad attività di ristorazione. Esternamente ed in corpo separato è presente un fabbricato con sviluppo al solo piano terra ed altezze minime, adibito sia a ripostigli esterni esclusivi per ogni unità immobiliare sia a centrale termica (ex. pollai).

L' abitazione o appartamento al piano terra, ha accesso previa corte esterna comune (identificata al subalterno [REDACTED] con ingresso nella sala soggiorno; segue un piccolo disimpegno che separa la cucina, il

bagno e le due camere letto. Esternamente ed in aderenza alla facciata principale, vi è uno stretto porticato ed un ripostiglio sotto-scala. Le rifiniture sono tipiche degli anni ottanta (pavimenti misti in cotto e ceramica; infissi in legno con avvolgibili in plastica) mentre le murature interne presentano nuove tinteggiature di tipo "spatolato" ed elementi in "pietra a vista" ed "opera incerta". E' parte esclusiva dell'abitazione anche un ripostiglio esterno (accatastato come pollaio) per il quale non è stato possibile visionare l'interno.

La proprietà dichiara l'inesistenza dell'impianto di riscaldamento e la presenza di un "bollitore scaldabagno" per l'acqua calda. Sono comunque presenti i radiatori in ghisa all'interno dei vani utili e qualche split pompa di calore.

L'ampia area cortiliva esterna è tenuta a verde e piantumata, con stradello in ghiaia per l'accesso carrabile; sono presenti alcune tettoie/gazebo da sanare.

Stato di manutenzione generale: Sufficiente

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 101	1,00	Mq 101

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: ---

Periodo: 02/2025

Zona: Zona Agricola e Frazioni Minori – R1

Stato osservatorio: Economico

- Tipologia: Abitazione

Valore di mercato: min €. 380,00/mq

Valore di mercato: max €. 570,00/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 Mesola;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mesola;
 Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali ed Agenzie immobiliari

8.3**Valutazione corpi:**

Abitazione [A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	Mq 101	€. 600,00	€. 60.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo €. 60.600,00

Valore corpo €. 60.600,00

Valore accessori: il ripostiglio esterno s'intende ricompreso nel valore dell' abitazione

Valore complessivo intero Piena Proprietà €. 60.600,00

Si ritiene di valutare la corte comune perimetrale compresa nel valore complessivo dell' abitazione

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto Proprietà
LOTTO 001	Abitazione al piano terra	Mq 101	€. 600,00	€. 60.600,00
LOTTO 001	Totale			€. 60.600,00

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%)

€. 9.090,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

(eventuale accatastamento dei servizi esterni-esclusa sanatoria)

€. 7.000,00

- 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: €. 44.510,00

Arrotondabili €. 44.500,00

Data generazione

13/05/2026

ASTE
GIUDIZIARIE

L' esperto alla stima
Geometra Arianna Camattari

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO: 02**Abitazione al Piano Primo**

Foglio n. [REDACTED]

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 al piano primo [A3] di tipo economico, facente parte di un più ampio fabbricato composto da altra abitazione al piano primo (di cui al precedente Lotto 2) ed adiacente attività (di cui al Lotto 3). E' presente un piccolo locale di servizio censito come "pollaio" collocato sul retro dell'abitazione in aderenza ad altri locali di servizio ed alla centrale termica dichiarata e censita al subalterno n. [REDACTED]

Il contesto è prevalentemente agricolo, lontano dal centro abitato e dai principali servizi.

Quota e tipologia del diritto:

- Foglio n. [REDACTED]

Categoria A/3 Classe 2 Vani 5 Sup. Catastale mq 100 Rendita €. 322,79

Compete all'abitazione la comproprietà della centrale termica di cui al subalterno n. [REDACTED] e della corte comune di cui al subalterno n. [REDACTED];

Informazioni in merito alla conformità catastale:

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

- La cucina è stata resa comunicante al vano letto, e quest'ultimo è diventato salotto;
- Il vano soggiorno è stato adibito a camera da letto;

Non ci è stato possibile l'accesso al servizio esterno denunciato come "pollaio".

Non si dichiara la conformità catastale

Accessibilità agli immobili ai soggetti diversamente abili: No

Creditori Iscritti :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona urbanistica in cui ricade l'intero compendio è di tipo agricolo, in Frazione denominata "Santa Giustina" e localmente "Pescarina" a pochi chilometri dal centro abitato e dal Comune di Mesola. Il contesto è di tipo naturalistico con strada di accesso semi-sterrata che fiancheggia una parte del fiume Po e si congiunge ai territori limitrofi del Parco del Delta del Po.

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:	Parco Naturale Delta del Po; Lidi Ferraresi
Importanti centri limitrofi:	---
Attrazioni Paesaggistiche:	Zone Naturalistiche Locali e Bosco della Mesola
Attrazioni storiche:	Castello della Mesola e Castello Estense a Ferrara
Principali collegamenti pubblici:	Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati, che ne dichiarano l'occupazione anche dei loro famigliari.

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: ---
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ---

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

4.2.2 Pignoramenti:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

4.2.3 Altre trascrizioni:

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

Spese 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. Le spese indicate costi di regolarizzazione urbanistica-catastale sono approssimative poiché i valori esatti vengono calcolati in funzione di un progetto definitivo di ripristino.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario**

- Dal 28/09/2020 ad Oggi :

1/1 Proprietà [REDACTED] ;

In forza di Atto Notaio [REDACTED] trascritto in Ferrara il [REDACTED] al [REDACTED] ;

- Dal 11/05/2016 al 28/09/2020 :

1/2 Proprietà [REDACTED] ;

1/2 Proprietà [REDACTED] ;

In forza di Atto [REDACTED] trascritto in Ferrara il [REDACTED] part. [REDACTED] ;

- Dal 31/07/1980 al 11/05/2016 :

1/4 Proprietà [REDACTED] ;

1/4 Proprietà [REDACTED] ;

2/4 Proprietà [REDACTED] ;

In forza di Atto [REDACTED] trascritto in Ferrara il [REDACTED] ;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca eseguita presso gli archivi Comunali sono emerse le seguenti pratiche edilizie :

P.E. n. [REDACTED] a nome [REDACTED]

Licenza di costruzione capannone agricolo ;

- P.E. n. [REDACTED] a nome [REDACTED]
Concessione edilizia per costruzione fabbricato ad uso abitazione ;
- P.E. n. [REDACTED] a nome [REDACTED]
Concessione edilizia in Variante alla P.E. [REDACTED] ;
E' presente Abitabilità n. [REDACTED] ;
- P.E. n. [REDACTED] Prot. [REDACTED] a nome [REDACTED]
Richiesta di Procedimento Unico per cambio d'uso da Magazzino a Gelateria ;
La pratica è poi stata archiviata per richiesta del committente ;
- P.E. n. [REDACTED] a nome [REDACTED]
Richiesta di Procedimento Unico per cambio d'uso da Magazzino agricolo a "Ristoro – bici – grill"
" con realizzazione di scala esterna ;
- P.E. n. [REDACTED] a nome [REDACTED]
S.C.I.A. per cambio d'uso da magazzino a struttura ricreativa ;
- P.E. n. [REDACTED] a nome [REDACTED]
Comunicazione Inizio Attività (C.I.L.A) per ristrutturazione generale con modifiche di
tramezzature interne – nuovi impianti – nuovi infissi – nuova pavimentazione ;

7.1 Conformità edilizia:

Rispetto all' ultimo stato edilizio autorizzato (Concessione n. [REDACTED] in Variante alla Concessione n. [REDACTED] sono state riscontrate le seguenti difformità:

- La cucina è stata resa comunicante al vano letto, e quest'ultimo è diventato salotto;
 - Il vano soggiorno è stato adibito a camera da letto;
- Non è stata riscontrata all' interno dei fascicoli, la documentazione di Fine lavori e Conformità;

Non si dichiara la Conformità Edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra dichiarato :

Non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : Abitazione al Piano Primo

All' interno dell' ampia area cortiliva è presente un grande fabbricato a due piani composto da più unità immobiliari : due abitative (rispettivamente una al piano terra ed una al piano primo) ed una "in corso di definizione" disposta su due piani, con caratteristiche assimilabili ad attività di ristorazione. Esternamente ed in corpo separato è presente un fabbricato con sviluppo al solo piano terra ed altezze

minime, adibito sia a ripostigli esterni esclusivi per ogni unità immobiliare sia a centrale termica (ex. pollai).

L'abitazione o appartamento al piano primo, ha accesso previa scala esterna realizzata sulla corte esterna comune (identificata al subalterno n. 6) con lungo e stretto balcone di arrivo al piano. L'ingresso accede ad un lungo corridoio dal quale si giunge a tutte le stanze dell'appartamento. Il vano cucina è stato reso comunicante al vano autorizzato come letto ed oggi vano salotto, attraverso un'ampia apertura; in vano soggiorno è stato destinato a seconda camera letto.

Le rifiniture sono tipiche degli anni ottanta (pavimenti misti in cotto e ceramica; infissi in legno con avvolgibili in plastica) mentre le murature interne presentano nuove tinteggiature di tipo liscio o "spatolato" ed elementi in "opera incerta". E' parte esclusiva dell'abitazione anche un ripostiglio esterno (accatastato come pollaio) per il quale non è stato possibile visionare l'interno.

La proprietà dichiara l'inesistenza dell'impianto di riscaldamento e la presenza di un "bollitore scaldabagno" per l'acqua calda. Sono comunque presenti i radiatori in ghisa all'interno dei vani utili e qualche split pompa di calore.

L'ampia area cortiliva esterna è tenuta a verde e piantumata, con stradello in ghiaia per l'accesso carrabile; sono presenti alcune tettoie/gazebo da sanare.

Stato di manutenzione generale: Sufficiente

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 100	1,00	Mq 100

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
 Sottocategoria: ---
 Periodo: 02/2025
 Zona: Zona Agricola e Frazioni Minori – R1
 Stato osservatorio: Economico
 - Tipologia: Abitazione
 Valore di mercato: min €. 380,00/mq
 Valore di mercato: max €. 570,00/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 Mesola;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mesola;
Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali ed Agenzie immobiliari

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione [A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	Mq 100	€ 600,00	€ 60.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.000,00
Valore corpo			€ 60.000,00
Valore accessori: <u>il ripostiglio esterno s'intende ricompreso nel valore dell'abitazione</u>			
Valore complessivo intero Piena Proprietà			€ 60.000,00
<u>Si ritiene di valutare la corte comune perimetrale compresa nel valore complessivo dell'abitazione</u>			

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto Proprietà
LOTTO 002	Abitazione al piano primo	Mq 100	€ 600,00	€ 60.000,00
LOTTO 002	Totale			€ 60.000,00

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%) € 9.000,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

(eventuale accatastamento dei servizi esterni-esclusa sanatoria) € 7.000,00

- 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: €. 44.000,00

Arrotondabili €. 44.000,00

Data generazione
13/05/2026

L'esperto alla stima

Geometra Arianna Camattari

LOTTO: 03

Attività in corso di definizione

Foglio n. [REDACTED]

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:

Attività su due piani (terra e primo) in corso di definizione catastale (F4), facente parte di un più ampio fabbricato composto da adiacenti unità abitative (di cui ai precedenti lotti 1 e 2).

E' presente un locale di servizio collocato sul retro dell' abitazione in aderenza ad altri servizi ed alla centrale termica comune.

Il contesto è prevalentemente agricolo, lontano dal centro abitato e dai principali servizi.

Quota e tipologia del diritto:

- Foglio n. [REDACTED]

Categoria F/4 Unità in corso di definizione

1/1 [REDACTED];

Compete all' unità la comproprietà della corte comune di cui al subalterno n. [REDACTED];

Informazioni in merito alla conformità catastale:

L' unità è censita "in corso di definizione" ovvero senza una destinazione d'uso ben precisa e pertanto non è presente in banca dati la planimetria catastale per la valutazione della corrispondenza o meno.

Non ci è stato possibile l' accesso al servizio esterno.

Non si dichiara la conformità catastale

Accessibilità agli immobili ai soggetti diversamente abili: No

Creditori Iscritti :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona urbanistica in cui ricade l' intero compendio è di tipo agricolo, in frazione denominata "Santa Giustina" e localmente "Pescarina" a pochi chilometri dal centro abitato e dal Comune di Mesola. Il contesto è di tipo naturalistico con strada di accesso semi-sterrata che fiancheggia una parte del fiume Po e si congiunge ai territori limitrofi del Parco del Delta del Po.

Caratteristiche zona: Territorio Agricolo con Vincoli Urbanistici/Paesaggio/ecc
Area Urbanistica: Territorio Agricolo di rilievo Paesaggistico
Vedasi C.D.U. allegato alla presente perizia
Servizi presenti nella zona: E' necessario recarsi presso il centro abitato
Caratteristiche zone limitrofe: Parco Naturale Delta del Po; Lidi Ferraresi
Importanti centri limitrofi: ...
Attrazioni Paesaggistiche: Zone Naturalistiche Locali e Bosco della Mesola
Attrazioni storiche: Castello della Mesola e Castello Estense a Ferrara
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati, che ne dichiarano l'occupazione anche dei loro famigliari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.2.1 Iscrizioni:

[REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

[REDACTED] 7 ;

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

Spese 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, nonché 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, nonché eventuali spese di smaltimento materiali di qualsiasi genere e natura. Le spese

indicate costi di regolarizzazione urbanistica-catastale sono approssimative poiché i valori esatti vengono calcolati in funzione di un progetto definitivo di ripristino.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario

- Dal 28/09/2020 ad Oggi :

1/1 Proprietà [REDACTED] ;

In forza di Atto [REDACTED]

- Dal 11/05/2016 al 28/09/2020 :

1/2 Proprietà [REDACTED] ;

1/2 Proprietà [REDACTED] ;

In forza di Atto [REDACTED]

- Dal 31/07/1980 al 11/05/2016 :

1/4 Proprietà [REDACTED] ;

1/4 Proprietà [REDACTED] ;

2/4 Proprietà [REDACTED] ;

In forza di Atto Notaio [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca eseguita presso gli archivi Comunali sono emerse le seguenti pratiche edilizie :

- P.E. n. [REDACTED] a nome [REDACTED]
Licenza di costruzione capannone agricolo ;
- P.E. n. [REDACTED] a nome [REDACTED]
Concessione edilizia per costruzione fabbricato ad uso abitazione ;
- P.E. n. [REDACTED] a nome [REDACTED]
Concessione edilizia in Variante alla P.E. [REDACTED] ;
E' presente Abitabilità n. [REDACTED] ;

- P.E. n. [REDACTED] Prot. [REDACTED] a nome [REDACTED]
Richiesta di Procedimento Unico per cambio d'uso da Magazzino a Gelateria ;
La pratica è poi stata archiviata per richiesta del committente ;

P.E. n. [REDACTED] a nome [REDACTED]

Richiesta di Procedimento Unico per cambio d'uso da Magazzino agricolo a "Ristoro – bici – grill"
" con realizzazione di scala esterna ;

- P.E. n. [REDACTED] a nome [REDACTED]

S.C.I.A. per cambio d'uso da magazzino a struttura ricreativa ;

- P.E. n. [REDACTED] a nome [REDACTED]

Comunicazione Inizio Attività (C.I.L.A) per ristrutturazione generale con modifiche di
tramezzature interne – nuovi impianti – nuovi infissi – nuova pavimentazione ;

7.1 Conformità edilizia:

Si premette che l' ultimo stato autorizzativo di cui alla CILA n. [REDACTED] presenta alcune destinazioni d'uso interne ai vani nominate diversamente dallo stato autorizzativo di cui alla SCIA n. [REDACTED] la quale meglio rappresenta lo stato dei luoghi.

Rispetto alle tavole depositate nella Pratica Edilizia n. [REDACTED] (attività ricettiva) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Il portico è stato chiuso dando origine ad una sala in cui sono collocati alcuni tavolini di ricevimento con sedie; inoltre, vi è stata installata un' ampia scala in ferro per il raggiungimento del piano primo sottotetto;
- Nel vano con destinazione d'uso "somministrazione e ristorazione alimenti" non è stato realizzato il ripostiglio;
- Nel disimpegno di accesso ai servizi igienici, è presente una porta di comunicazione con il vano dichiarato "altra proprietà"; dalla documentazione catastale, quest'ultimo vano (altra proprietà) è censito al subalterno [REDACTED] ovvero unitamente ai locali sopra-citati ossia all' intera unità in corso di definizione.

Dalla documentazione riscontrata in atti emerge che nel tempo, sono state presentate più pratiche edilizie da diversi committenti (in principio dal [REDACTED] ed in fine dal [REDACTED]) e con diverse tipologie di destinazione d'uso e/o diversa distribuzione interna. Vi sono difformità anche tra quanto dichiarato nei titoli edilizi e quanto è stato realmente/parzialmente eseguito.

Con il mancato accatastamento inoltre, è apparsa una situazione molto imprecisa poiché:

- I titoli edilizi non sono stati ultimati e pertanto risultano decaduti;
- A seguito del decadimento dei titoli edilizi lo stato autorizzativo ritorna all'origine ossia a magazzino agricolo/fienile;
- Risulta più conveniente economicamente, il completamento delle opere/destinazioni d'uso per attività ricettiva rispetto ad un ripristino all' originario magazzino/fienile;

L' ampia area cortiliva esterna è tenuta a verde e piantumata, con stradello in ghiaia per l'accesso carrabile; sono presenti alcune tettoie/gazebo da sanare.

Non è stata riscontrata all' interno dei fascicoli, la documentazione di Fine lavori e Conformità;

Non si dichiara la Conformità Edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra dichiarato :

Non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : Attività ai piani Terra e Primo

All' interno dell' ampia area cortiliva è presente un grande fabbricato a due piani composto da più unità immobiliari : due abitative (rispettivamente una al piano terra ed una al piano primo) ed una "in corso di definizione" disposta su due piani, con caratteristiche assimilabili ad attività di ristorazione. Esternamente ed in corpo separato è presente un fabbricato con sviluppo al solo piano terra ed altezze minime, adibito sia a ripostigli esterni esclusivi per ogni unità immobiliare sia a centrale termica (ex. pollai).

La presente unità, come già precisato, è attualmente censita "in corso di definizione" ma di fatto (come si evince dalla documentazione fotografica) è un'attività composta da un'ampia sala d'ingresso (ricavata dalla chiusura del portico) con tavoli/sedie e stufa a vista, comunicante sia con la cucina, sia con il locale per somministrazione/ristorazione alimenti (il cui soffitto è stato riportato all'origine: travetti in ferro e tabelle) sia con il disimpegno per l'accesso ai servizi igienici (un bagno attrezzato per handicap ed un bagno non attrezzato). Dal disimpegno si accede ad un'ulteriore sala (alla data del sopralluogo risultava non accessibile) presumibilmente destinata alla ristorazione.

I pavimenti sono misti (tra nuovi e vecchi) mentre gli infissi appaiono di recente installazione.

Al piano primo, raggiungibile tramite la scala in ferro installata nella sala ingresso, vi è un ampio salone (ex. fienile) dove sono collocati tavoli e sedie. Le rifiniture sono di recente realizzazione con infissi in pvc, pavimento in cemento levigato al quarzo, capriata e staccionata in legno.

Sono parte esclusiva all'unità, alcuni ripostigli esterni con tre porte di accesso, per i quali non è stato possibile visionare l'interno.

La proprietà dichiara l'inesistenza dell'impianto di riscaldamento e la presenza di un "bollitore scaldabagno" per l'acqua calda (ne sono visibili due nei vani cucina e bagno).

Stato di manutenzione generale: Buono

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. dedotta	Mq 290	1,00	Mq 290

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: ---

Periodo: 02/2025

Zona: Zona Agricola e Frazioni Minori – R1

Stato osservatorio: ----
 - Tipologia: ----
 Valore di mercato: Non vi sono attualmente valori OMI per la zona in cui ricade : R1
 Valore di mercato: max €. 570,00/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 Mesola;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mesola;
 Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali ed Agenzie immobiliari

8.3 Valutazione corpi:

Attività in corso di definizione
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	Mq 290	€. 700,00	€. 203.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo €. 203.000,00

Valore corpo €. 203.000,00

Valore accessori: il ripostiglio esterno s'intende ricompreso nel valore dell'abitazione

Valore complessivo intero Piena Proprietà €. 203.000,00

Si ritiene di valutare la corte comune perimetrale compresa nel valore complessivo dell'abitazione

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto Proprietà
LOTTO 002	Attività	Mq 290	€. 700,00	€. 203.000,00
	Piani terra e primo			
LOTTO 002	Totale			€. 203.000,00

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%)

€ 30.450,00

- 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: € 162.550,00

Arrotondabili € 162.500,00

Data generazione
13/05/2026

L' esperto alla stima
Geometra Arianna Camattari

