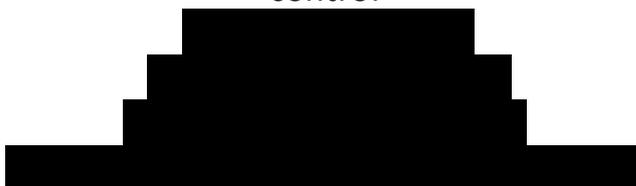


**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

**Guber Banca S.p.A. (Es. Imm. 197/2022)**  
**Crédit Agricole Italia S.p.A. (Es. Imm. 19/2023)**

contro:



**N° Gen. Rep. 197/2022 riunita alla 19/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/01/2024 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.sa Anna Ghedini**

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Marchesini**

Rapporto di Stima con integrazioni a seguito delle osservazioni ricevute per conto del creditore intervenuto Corazza Building e Service S.r.l. Unipersonale.

Rapporto di Stima con integrazioni in funzione della costituzione di Bene Comune non Censibile per l'area di accesso al compendio immobiliare in stima.

Sostituisce integralmente il precedente Rapporto di stima.

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

**Lotto 002**

**Lotto 003**

**Lotto 004**

**Lotto 005**



**Esperto alla stima:** Geometra Michele Cervellati

**C.f.:** CRVMHL65E03A944M

**Studio in:** Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara

**Telefono:** 0532 761412

**Fax:** 0532 711612

**Email:** m.cervellati@studiocervellati.com

**Hangar/deposito per velivoli, il tutto sito in Comune di Vigarano Mainarda (FE), Via Rondona, [REDACTED].**

## **Lotto: 003**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si.**

Da precisare che il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili di pertinenza del presente lotto veniva devoluto a favore [REDACTED] per il diritto di usufrutto, nonché dei signori [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 1/2 ciascuno in forza di successione testamentaria in morte del signor [REDACTED], apertasi in data 9 aprile 2017, con Dichiarazione di Successione registrata all'Ufficio del Registro di Ferrara in data 16 aprile 2018 al numero 615, volume 9990/18, trascritta a Ferrara il 25 novembre 2019 al registro particolare 14.539 ed al registro generale 20.088, regolata dal testamento pubblicato con verbale del notaio Carlo Alberto Alberti con repertorio 121.561/29.168 del 30 maggio 2017, con la precisazione che i predetti eredi accettavano con Beneficio d'Inventario l'eredità a loro devoluta, per quanto riguarda [REDACTED] in forza di atto del 16 giugno 2017 notaio Carlo Alberto Alberti repertorio 121.584/29.190, trascritto a Ferrara il 19 giugno 2017 al registro particolare 7061 e registro generale 100.056, e per quanto riguarda i signori [REDACTED] con atto del Tribunale di Ferrara del 20 novembre 2020 repertorio 2334, trascritto a Ferrara il 18 dicembre 2020 al registro particolare 14.220 e registro generale 19.648.

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Hangar/deposito per velivoli, il tutto sito in Comune di Vigarano Mainarda (FE), Via Rondona, [REDACTED].**

**Quota e tipologia del diritto:**

**Quota di 1/2 della nuda proprietà di [REDACTED]**

**Quota di 1/2 della nuda proprietà di [REDACTED]**

**Quota di 1/1 dell'usufrutto di [REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

==.

**Identificato al Catasto del Comune di VIGARANO MAINARDA (L868) (FE):**

Intestazione:

**Quota di 1/2 della nuda proprietà di [REDACTED]**

**Quota di 1/2 della nuda proprietà di [REDACTED]**

**Quota di 1/1 dell'usufrutto [REDACTED]**

**Catasto fabbricati del Comune di VIGARANO MAINARDA (L868) (FE):**

**Foglio [REDACTED]**

**Via Rondona n. [REDACTED] Piano T**

**Rendita: € 547,44**

Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 200 mq

Si accede ai beni immobili oggetto del presente lotto tramite il mappale [REDACTED] (quale Bene Comune Non Censibile - Partita speciale A - Corte ai sub [REDACTED] del mapp. [REDACTED]) al catasto fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda e dal mappale [REDACTED] (già corte catastalmente comune a tutti subalterni il mappale [REDACTED]) del foglio [REDACTED] al catasto fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda.

Tali mappali (mapp. [REDACTED] al Catasto Fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda) sono quindi da intendersi enti comuni per la quota proporzionale proprietà, da attribuirsi quali parti comuni a tutti gli immobili afferenti a tutti i lotti oggetto della presente procedura esecutiva (lotto 01, lotto 02, lotto 03, lotto 04, lotto 05), mentre per quanto riguarda il lotto 6) verrà costituita servitù perpetua di passaggio attraverso il mappale [REDACTED] del Catasto Fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda, per la porzione dello stesso mappale [REDACTED] posta ad est e nonchè porzione confinante con i mapp.li [REDACTED]. Si considerano quindi quali enti comuni in comproprietà proporzionale, tra i Lotti 01, 02, 03, 04, 05 i seguenti mappali:

Catasto Fabbricati del Comune di VIGARANO MAINARDA (L868) (FE):

Foglio [REDACTED]

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Superficie: 4.423mq

Catasto fabbricati del Comune di VIGARANO MAINARDA (L868) (FE):

Foglio [REDACTED]

Bene comune non censibile - Partita speciale A

**Confini:** Corte mapp [REDACTED] su quattro lati, ovvero.

**Conformità catastale:**

La planimetria catastale agli atti non corrisponde con lo stato dei luoghi poiché sono presenti difformità nella distribuzione dei vani interni oltre ad essere indicate ancora la precedente destinazione d'uso quale magazzino agricolo.

Sono altresì presenti lievi difformità dimensionali.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario (e/o regolarizzazione dove possibile), e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, e per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessario ai ripristini e/o alla eventuale regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo e totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi comprensiva dell'incidenza di ogni onere incombente che resterà a carico dell'aggiudicatario.

Si dovrà comunque procedere con presentazione di nuove planimetrie catastali e documentazione correlata aggiornata con ogni onere ed incombente a carico dell'eventuale aggiudicatario (oneri per l'aggiornamento catastale si stimano in circa €. 4.000,00 oltre iva ed acc.).

(Si precisa che gli oneri sono puramente indicativi e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessario alla regolarizzazione catastale sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario).

Dell'incidenza di tale onere ne verrà tenuto conto nella stima e ogni onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Per gli immobili sopra indicati non si è riscontrata la conformità catastale.

Relativamente alla corte comune di cui al subalterno [REDACTED] è da precisare che nell'atto di provenienza del lotto 2, notaio Alberti Carlo Alberto del 30 novembre 1998 con repertorio 86.584 e raccolta 15.620, trascritto a Ferrara il 07 dicembre 1998 al registro particolare 11.246 e registro generale 18.536 veniva venduto alla [REDACTED] l'immobile "fabbricato rurale con annessa corte esclusiva sito in Comune di Vigarano Mainarda, il tutto distinto al catasto fabbricati del detto Comune al [REDACTED] (fabbricato rurale corte esclusiva di mq. 992)". Da quanto rilevato agli atti catastali attuali non risulta definito il perimetro del complessivo subalterno [REDACTED] (fabbricato circostante area cortiliva) così come compravenduta in diritto ed oggi riferibile alla proprietà della [REDACTED], con riferimento alle mutazioni societarie intercorse nel tempo.

Pertanto si ritiene corretto prevedere la regolarizzazione della corretta consistenza dell'attuale albergo derivante dal subalterno [REDACTED] del mappale [REDACTED] così come compravenduta, che oggi ha generato (nel corso dei vari passaggi catastali) i subalterni [REDACTED], e che insiste su una porzione della corte comune di cui subalterno [REDACTED].

Andrà quindi regolarizzata l'area attualmente identificata dal subalterno [REDACTED] (corte comune a tutti i subalterni del mappale [REDACTED]), nella quale andrà inserita la originaria perimetrazione del subalterno [REDACTED]. Si precisa che nella planimetria dello stato rilevato del Lotto 2 si è riportata la perimetrazione indicata nell'atto di provenienza notaio Alberti Carlo Alberto del 30 novembre 1998 con repertorio 86.584 e raccolta 15.620.

Ogni onere ed incumbente necessario alla regolarizzazione di quanto sopra è a completo carico dell'eventuale aggiudicatario, e la cui incidenza è compresa nei valori di stima. Altresì sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incumbente, nessuno escluso, per ogni diritto da far valere e/o subire derivante da tale circostanza.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Forese.

**Area urbanistica:** zona agricola del forese.

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona agricola del forese.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era utilizzato dalla associazione sportiva [REDACTED], con, in forza di un contratto di affitto del 01 luglio 2015 registrato a Ferrara in data 02 luglio 2015 al n. 5957 serie 3T, con scadenza a fine annata agraria dell'anno 2025.

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio de Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico

dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura esecutiva in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione in forza di quanto sopra precisato.

#### 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:

==.

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

==.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio con Atto notaio Alberti Carlo Alberto del 16 novembre 1993 con repertorio 65392, trascritto a Ferrara il 22 novembre 1993 al registro particolare 9500 e registro generale 14648.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio con Atto notaio Alberti Carlo Alberto del 01 febbraio 2000 con repertorio 91.136/16.653, trascritto a Ferrara il 28 febbraio 2000 al registro particolare 2436 e registro generale 3688.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli obblighi, nessuno escluso, indicati dai sopraccitati atti di obbligo edilizio nei confronti del Comune di Vigarano Mainarda senza che l'aggiudicatario possa sollevare eccezione alcuna per ogni eventuale limitazione che dovesse porre in essere il Comune di Vigarano Mainarda.

In particolare si precisa che ogni eventuale necessità di reperimento di standard urbanistici (sia di natura pertinenziale che per uso pubblico, come ad esempio parcheggi, verde, eccetera) dovranno essere reperiti proporzionalmente da ciascun aggiudicatario di ogni singolo lotto sulle aree indicate in comune in quota proporzionale (mapp.le [redacted] al catasto fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda).

Pertanto ogni singolo lotto avrà a disposizione la quota proporzionale delle aree cortilive sopraccitate per le proprie necessità urbanistico/edilizie, e nel caso che tali quote di aree non fossero necessarie a soddisfare gli standard necessari per ogni rispettivo fabbricato presente sui mappali [redacted], e sarà a totale carico dell'aggiudicatario ogni onere incombente per il reperimento e/o l'assolvimento di ogni eventuale carenza per quanto riguarda il profilo/edilizio urbanistico.

Altresì sarà a totale carico dell'aggiudicatario, di concerto con gli eventuali aggiudicatari degli altri immobili di cui alla esecuzione immobiliare in epigrafe (mappali [redacted]), la predisposizione di apposito regolamento che regoli la proprietà dei terreni ed aree indicate in comune in quota proporzionale (mapp. [redacted] al Catasto Fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda).  
(per la corte di cui al sub [redacted] sono da intendersi cogenti le note indicate nel paragrafo 1-Conformità catastale)

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

Si accede ai beni immobili oggetto del presente lotto tramite il mappale [REDACTED] [REDACTED] al Catasto Fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda e dal mappale [REDACTED] [REDACTED] (già corte catastalmente comune a tutti subalterni il mappale [REDACTED]) del foglio [REDACTED] al Catasto Fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda.

Tali mappali (mapp.le [REDACTED] a mapp. [REDACTED] subalterno [REDACTED] del foglio [REDACTED] al catasto fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda) sono quindi da intendersi enti comuni per la quota proporzionale di proprietà, da attribuirsi quali parti comuni a tutti gli immobili afferenti a tutti lotti oggetto della presente procedura esecutiva (lotto 01, lotto 02, lotto 03, lotto 04, lotto 05), mentre per quanto riguarda l'accesso al lotto 6) verrà costituita servitù perpetua di passaggio attraverso il mappale [REDACTED] del foglio [REDACTED] del Catasto Fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda, per la porzione dello stesso mappale [REDACTED] posta ad est e precisamente per la porzione confinante con i mapp.li [REDACTED].

Pertanto, il mappale [REDACTED] del Catasto Fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda sarà attribuito in quota proporzionale ai Lotti 1), 2), 3), 4), 5), ed andrà perfezionata servitù di accesso in favore delle proprietà terze collocate a nord/est ed a sud/ovest degli stessi (mapp.li [REDACTED], ovvero), con le precisazioni di cui al profilo edilizio/urbanistico.

L'attribuzione dei sopra indicati mappali potrà anche essere definita ai sensi dell'art. 1117 e smi del C.C. ove applicabile.

Verrà costituita servitù perpetua di passaggio attraverso il mappale [REDACTED] del foglio [REDACTED] del Catasto Fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda, per la porzione dello stesso mappale [REDACTED] posta ad est e precisamente per la porzione confinante con i mapp.li [REDACTED], in favore dei mappali del lotto 6) ed a carico del detto mappale quale mappale comune ai lotti 01, lotto 02, lotto 03, lotto 04, lotto 05, della esecuzione immobiliare in epigrafe.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca Giudiziale** di [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data **03/07/2020** ai nn. **reg. part. 1430 reg. gen. 9660**, a garanzia della somma di [REDACTED], derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara, per Decreto Ingiuntivo, del 12/02/2020 con repertorio 223/2020, a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro il debitore esecutato [REDACTED].

Da precisare che la predetta Ipoteca Giudiziale è stata iscritta in data 03/07/2020 mentre l'eredità devoluta alla [REDACTED] è stata accettata con beneficio d'inventario in data 16/06/2017, precisando altresì che gli immobili pignorati discendono tutti dall'eredità del de cuius [REDACTED].

L'articolo 2830 del Codice Civile indica che non possono essere iscritte ipoteche giudiziali sui beni ereditari, neppure in base a sentenze pronunziate anteriormente alla morte del debitore, e nel caso di specie in parola la predetta ipoteca è stata iscritta su immobili di cui al compendio ereditario in epoca successiva rispetto al a trascrizione dell'Accettazione con Beneficio di inventario dell'eredità del de cuius [REDACTED], eredità da cui discendono tutti gli immobili pignorati.

In merito alla inopponibilità ai creditori ereditari della predetta trascrizione si rimanda comunque ogni decisione di merito all'III.mo Giudice dell'Esecuzione, precisando altresì che allo scrivente perito non è possibile determinare se la predetta ipoteca giudiziale riguardi creditori ipotecari personali [REDACTED], rispetto ad eventuali creditori ereditari.

*4.2.2 Pignoramenti:*

**Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data **26/01/2023** ai nn. **reg. part. 1104 reg. gen. 1404**, a favore di [REDACTED], con Sede [REDACTED], relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà, ed a carico dei debitori eseguiti.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

==.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

**4.3 Misure Penali**

==.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** ==

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ==.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** ==.

**Millesimi di proprietà:** == non disponibili.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** ==.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non disponibili.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non disponibile.

**Indice di prestazione energetica:** Non disponibile.

**Note Indice di prestazione energetica:** Non disponibili.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ==.

**Avvertenze ulteriori:** Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED], con atto notaio Alberti Carlo Alberto del **15 aprile 1985**, repertorio 20.906/3552, trascritto a Ferrara il 9 maggio 1985 al registro particolare **3648** e registro generale **5225**, per quanto restanti immobili, annotato di con atto del notaio Alberti Carlo Alberto del 3 febbraio 1989 con repertorio 39.640, trascritto a Ferrara il 9 maggio 1989 al registro particolare 1687 e registro generale 1918.

**Titolare/Proprietario:** Quota di 1/2 della nuda proprietà di [REDACTED], quota di 1/2 della nuda proprietà di [REDACTED], quota di 1/1 [REDACTED]

dell'usufrutto [REDACTED], per Successione testamentaria in morte del predetto Sig. Bonazzi Franco, apertasi in data **9 aprile 2017**, con dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Ferrara il 16 aprile 2018 al numero 615 volume 9990/18, trascritta a Ferrara il 25 novembre 2019 al registro particolare 14.539 e registro generale 20.088, come da testamento pubblicato con verbale ad Atto notaio Alberti Carlo Alberto del 30 maggio 2017 con repertorio 121.561 e raccolta 29.168.

I predetti eredi accettavano con Beneficio d'Inventario l'eredità a loro devoluta, per quanto riguarda [REDACTED] in forza di atto del 16 giugno 2017 notaio Carlo Alberto Alberti repertorio 121.584/29.190, trascritto a Ferrara il 19 giugno 2017 al registro particolare 7061 e registro generale 100.056, e per quanto riguarda i signori [REDACTED] con atto del Tribunale di Ferrara del 20 novembre 2020 repertorio 2334, trascritto a Ferrara il 18 dicembre 2020 al registro particolare 14.220 e registro generale 19.648.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire del 08/03/05 prot. 11/05, prot. 2992 per costruzione di serra agricola. D.I.A. per varianti minori del 29/11/2005 prot. 273/08, prot. 14923. SCIA in sanatoria del 24/08/2015 prot. 121/15, prot. 11542, per cambio d'uso da serra a ricovero per attività sportive.

Atto unilaterale d'obbligo del 16/11/1993 rep. 65392 che interessa le particelle [REDACTED], per zone per attività terziarie private sportive e di ricreazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli obblighi ed incombeni nessuno escluso derivanti dal predetto Atto Unilaterale d'Obbligo, e di ogni ulteriore obbligo derivante dal rispetto delle normative urbanistico edilizie.

Atto unilaterale d'obbligo del 01/02/2000 rep. 91136/16653 che interessa le particelle [REDACTED], per zone per attività ricettive di servizio pubblico e privato.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli obblighi ed incombeni nessuno escluso derivanti dal predetto Atto Unilaterale d'Obbligo, e di ogni ulteriore obbligo derivante dal rispetto delle normative urbanistico edilizie.

### **7.1 Conformità edilizia:**

Quanto rappresentato nei titoli edilizi esaminati non corrisponde con lo stato dei luoghi poiché sono presenti difformità nella distribuzione dei vani interni.

Sono altresì presenti lievi difformità dimensionali.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario (e/o regolarizzazione dove possibile), e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, e per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessario ai ripristini e/o alla eventuale regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo e totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi comprensiva dell'incidenza di ogni onere incombente che resterà a carico dell'aggiudicatario.

Dell'incidenza di ogni onere per la regolarizzazione edilizia ne verrà tenuto conto nella stima e ogni onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Per gli immobili sopra indicati non si è riscontrata la conformità edilizia.

Eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili dovranno essere quindi ripristinate in conformità dei titoli edilizi rilasciati fatta salva ogni diversa interpretazione rilasciata dagli uffici tecnici comunali in merito all'eventuale possibilità di regolarizzazione ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004, e fatti salvi i limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19bis della citata Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, e pertanto saranno quindi da intendersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incumbenti nessuno escluso per ogni eventuale ripristino e/o regolarizzazione dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati come sopra citati, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, anche per le eventuali difformità non espressamente rilevate e/o indicate in perizia. Il valore di stima pertanto prevede riduzioni ed abbattimenti in cui è da intendersi compresa l'incidenza di ogni eventuale difformità non espressamente rilevata ed indicata nella presente perizia.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio con Atto notaio Alberti Carlo Alberto del 16 novembre 1993 con repertorio 65392, trascritto a Ferrara il 22 novembre 1993 al registro particolare 9500 e registro generale 14648.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio con Atto notaio Alberti Carlo Alberto del 01 febbraio 2000 con repertorio 91.136/16.653, trascritto a Ferrara il 28 febbraio 2000 al registro particolare 2436 e registro generale 3688.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli obblighi, nessuno escluso, indicati dai sopraccitati atti di obbligo edilizio nei confronti del Comune di Vigarano Mainarda senza che l'aggiudicatario possa sollevare eccezione alcuna per ogni eventuale limitazione che dovesse porre in essere il Comune di Vigarano Mainarda.

In particolare si precisa che ogni eventuale necessità di reperimento di standard urbanistici (sia di natura pertinenziale che per uso pubblico, come ad esempio parcheggi, verde, eccetera) dovranno essere reperiti proporzionalmente da ciascun aggiudicatario di ogni singolo lotto sulle aree indicate in comune in quota proporzionale (mapp.le [REDACTED] al catasto fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda).

Pertanto ogni singolo lotto avrà a disposizione la quota proporzionale di proprietà delle aree cortilive sopraccitate per le proprie necessità urbanistico/edilizie, e nel caso che tali quote di aree non fossero necessarie a soddisfare gli standard necessari per ogni rispettivo fabbricato presente sui mappali [REDACTED], sarà a totale carico dell'aggiudicatario ogni onere incumbente per il reperimento e/o l'assolvimento di ogni eventuale carenza per quanto riguarda il profilo/edilizio urbanistico.

Altresì sarà a totale carico dell'aggiudicatario, di concerto con gli eventuali aggiudicatari degli altri immobili di cui alla esecuzione immobiliare in epigrafe (mappali [REDACTED]), la predisposizione di apposito regolamento che regoli la comproprietà ed il conseguente uso dei terreni ed aree indicate in comune in quota proporzionale (mapp.le [REDACTED] e dal mapp. [REDACTED] subalterno [REDACTED] del foglio [REDACTED] al catasto fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda), e/o gravate da servitù, con le precisazioni di cui sopra.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, eventuale PUG in corso di formazione, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico e/o strumento urbanistico vigente del Comune di Vigarano Mainarda così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	--

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente e come indicato nei citati atti d'obbligo edilizio urbanistici, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente ed a ogni Atto

d'Obbligo eventualmente presente, ed a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico si rimanda al C.D.U. Protocollo n. 36820/2023 rilasciato dal Comune di Vigarano Mainarda, e che si allega.

Foglio [REDACTED]

Foglio [REDACTED]

- PRG - Zonizzazione – ZTO (parte)

Tipologia: ZONA AGRICOLA

Zona: E1

Descrizione: ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA Articolo NTA: Art 65

- PRG - Zonizzazione – ZTO (parte)

Tipologia: ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Zona: D4

Descrizione: ZONA PER ATTIVITÀ COLLETTIVE PUBBLICHE O PRIVATE Articolo NTA: Art 30

Foglio [REDACTED]

- PRG - Zonizzazione – ZTO

Tipologia: ZONA AGRICOLA

Zona: E1

Descrizione: ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA

Articolo NTA: Art 65

Foglio [REDACTED]

- PRG - Zonizzazione – ZTO (parte)

Tipologia: ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Zona: D4

Descrizione: ZONA PER ATTIVITÀ COLLETTIVE PUBBLICHE O PRIVATE Articolo NTA: Art 30

### Descrizione:

**Hangar/deposito per velivoli, il tutto sito in Comune di Vigarano Mainarda (FE), Via Rondona, [REDACTED].**  
di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di porzione Hangar/deposito per velivoli, il tutto sito in Comune di Vigarano Mainarda (FE), Via Rondona, [REDACTED].

Il deposito velivoli/magazzino è costituito in una struttura portante in tralicci reticolari in profili metallici con tamponamento di lamiera preverniciata, e copertura sempre in lamiera preverniciata, dotato sul lato ovest di un ampio portone a due ante, in profili metallici e lamiera preverniciata.

Internamente vi è un disimpegno a cui si accede dal lato est del fabbricato, che immette poi un ufficio. Il disimpegno di ingresso e l'ufficio hanno le pareti in cartongesso tinteggiate, ed i pavimenti in ceramica, mentre il pavimento del deposito velivoli è in cemento liscio. Nelle adiacenze del deposito vi è una precaria struttura in lamiera ed un piccolo gazebo in struttura di legno (che insistono sul sedime della corte comune di cui al subalterno [REDACTED] del mappale [REDACTED]), che andranno rimossi ad onere e cura dell'eventuale aggiudicatario.

Al fine dell'accesso all'immobile oggetto del presente lotto si precisa che vi si accede tramite il mappali [REDACTED] (già corte catastalmente comune a tutti subalterni il mappale [REDACTED]) del foglio [REDACTED] al catasto fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda.

Tali mappali (mapp.le [REDACTED] al catasto fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda) sono quindi da intendersi enti comuni per la quota proporzionale proprietà, da attribuirsi quali parti comuni a tutti gli immobili afferenti a tutti lotti oggetto della presente procedura esecutiva (lotto 01, lotto 02, lotto 03, lotto 04, lotto 05), mentre per quanto riguarda l'accesso al lotto 6) verrà costituita servitù perpetua di passaggio attraverso il mappale [REDACTED] del catasto fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda.

Verrà costituita servitù perpetua di passaggio attraverso il mappale [REDACTED] del Catasto Fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda, per la porzione dello stesso mappale [REDACTED] posta ad est e precisamente per la porzione confinante con i mapp.li [REDACTED], in favore dei mappali del lotto 6) ed a carico del detto mappale quale mappale comune ai lotti 01, lotto 02, lotto 03, lotto 04, lotto 05, della esecuzione immobiliare in epigrafe.

Per ogni aspetto legato all'accesso ed alle aree cortilive da attribuire proporzionalmente in comproprietà, ogni onere di incombente, nessuno escluso, sarà da intendersi a completo carico dell'eventuale aggiudicatario, compreso ogni onere ed incombente che dovesse derivare da ogni diritto da far valere e/o subire che dovesse dipendere dalla comproprietà delle parti comuni, mapp.le [REDACTED] al catasto fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda.

Per quanto riguarda le aree che verranno attribuite quali parti comuni a tutti gli immobili afferenti a tutti lotti oggetto della presente procedura esecutiva, (soprattutto nella parte nord della corte di cui al su [REDACTED]) si precisa che sono presenti materiali vari, cisterne in cemento, attrezzature varie, mezzi agricoli, rifiuti in genere, ecc., con ogni onere ed incombente per l'eventuale smaltimento (compreso lo smaltimento per ogni eventuale rifiuto pericoloso come ad esempio amianto eccetera) a carico dell'eventuale aggiudicatario.

#### **Stato di uso e conservazione complessivi.**

Lo stato di conservazione, uso e manutenzione normale.

#### **Dati di consistenza.**

Deposito velivoli (mapp [REDACTED]) piano terra, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 210,00.

Area cortiliva comune in quota proporzionale, superficie lorda mq 7.660,00, (vedi precisazioni in perizia) (mapp [REDACTED], esclusa superficie complessiva dell'ex sub [REDACTED] - Albergo ed area cortiliva come pervenuta nella consistenza dei titoli di provenienza del 1998).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito velivoli (mapp [REDACTED]) piano terra.	sup reale lorda	210,00	1,00	210,00
Area cortiliva comune in quota proporzionale, (vedi precisazioni in perizia) (mapp [REDACTED], esclusa superficie complessiva dell'ex sub [REDACTED] - Albergo ed area cortiliva come	sup reale lorda	7.660,00	incidenza compresa nei valori di stima	==

pervenuta nella consistenza dei titoli di provenienza del 1998)				
			7.870,00	210,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni similari nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione degli immobili in stima.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombente per ogni onere e spesa 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 di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombente necessario, nessuno escluso, per l'eventuale ottenimento della agibilità/abitabilità qualora non presente, che nessuno escluso saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombente necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino, se necessario, dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto 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.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

In particolare sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente derivante dall'accesso ai beni immobili oggetto del presente lotto tramite il mappale [REDACTED] (già corte catastalmente comune a tutti subalterni il mappale [REDACTED]) del foglio [REDACTED] al catasto fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda.

Tali mappali (mapp.le [REDACTED] al catasto fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda) sono quindi da intendersi enti comuni per la quota proporzionale di proprietà, da attribuirsi quali parti comuni a tutti gli immobili afferenti a tutti lotti oggetto della presente procedura esecutiva (lotto 01, lotto 02, lotto 03, lotto 04, lotto 05), mentre per quanto riguarda il lotto 6) verrà costituita servitù perpetua di passaggio attraverso il mappale [REDACTED] del Catasto Fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda, per la porzione dello stesso mappale [REDACTED] posta ad est e precisamente per la porzione confinante con i mapp.li [REDACTED]

■, in favore dei mappali del lotto 6) ed a carico del detto mappale quale mappale comune ai lotti 01, lotto 02, lotto 03, lotto 04, lotto 05, della esecuzione immobiliare in epigrafe.

Pertanto ogni singolo lotto avrà a disposizione la quota proporzionale di comproprietà delle aree cortilive sopraccitate per le proprie necessità urbanistico/edilizie, e nel caso che tali quote di aree non fossero necessarie a soddisfare gli standard necessari per ogni rispettivo fabbricato presente sui mappali ■, sarà a totale carico dell'aggiudicatario ogni onere incombente per il reperimento e/o l'assolvimento di ogni eventuale carenza per quanto riguarda il profilo/edilizio urbanistico.

Sarà comunque a totale carico dell'aggiudicatario, di concerto con gli eventuali aggiudicatari degli altri immobili di cui alla esecuzione immobiliare in epigrafe (mappali ■), la predisposizione di apposito regolamento che regoli la comproprietà e comunque l'utilizzo dei terreni ed aree indicate al mapp.le ■ al catasto fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda, sia nel caso siano attribuiti quale ente comune e/o che siano gravate da servitù.

Sarà a totale carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente relativo ad ogni diritto da far valere e/o subire, derivante dalla comproprietà (e/o asservimento) dei terreni ed aree indicate in comune in quota proporzionale (mapp.le ■ e dal mapp. ■ al catasto fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda), che viene definita in funzione della presente stima.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all' articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio per la gestione della parti comuni (corti, accessi, aree, ecc., come descritte in perizia), ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti e/o da costituirsi.

L' esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell' immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incombenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

Sono altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente di natura ambientale per ogni bonifica e smaltimento per ogni tipo di rifiuto pericoloso e non pericoloso eventualmente presente in sito ed eventualmente presente nelle aree comuni come meglio descritte ed indicate in perizia.

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

La stima viene effettuata a corpo.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara. Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

### 8.3 Valutazione corpi:

**Hangar/deposito per velivoli, il tutto sito in Comune di Vigarano Mainarda (FE), Via Rondona, [REDACTED].**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Deposito velivoli (mapp [REDACTED]) piano terra.	210,00	€ 150,00	€ 31.500,00
Area cortiliva comune in quota proporzionale, (vedi precisazioni in perizia) (mapp [REDACTED], esclusa superficie complessiva dell'ex [REDACTED] - Albergo ed area cortiliva come pervenuta nella consistenza dei titoli di provenienza del 1998)	==	incidenza compresa nei valori di stima	Area cortiliva comune in quota proporzionale
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.500,00
Valore corpo			€ 31.500,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 31.500,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 31.500,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i>
A	Deposito velivoli (mapp [REDACTED]) piano terra. Area cortiliva comune in quota proporzionale, (vedi precisazioni in perizia) (mapp [REDACTED] [REDACTED], esclusa superficie complessiva dell'ex sub 4 - Albergo ed area cortiliva come pervenuta nella consistenza dei titoli di provenienza del 1998)	7.870,00	€ 31.500,00	€ 31.500,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 4.725,00

Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

==

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	€ 225,00
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 27.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Allegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Quadro Dimostrativo,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Documentazione fotografica,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Contratto di affitto,
- Certificato di Destinazione Urbanistica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.
  
- Osservazioni ricevute per conto del creditore intervenuto.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 06/01/2024

L'Esperto alla stima  
**Geometra Michele Cervellati**