

# Tribunale di Ferrara

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da **BANCA \_\_\_\_\_ S.P.A.** - Sede di

VS

**F F di \_\_\_\_\_ &**

N° Gen. Rep. **27/2024**

Udienza ex art. 569 c.p.c. 16.19.2024 – h. 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custodi Giudiziari: **Dott. Nicoletta Pivari**  
**Avv. Alessandro Battistello**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE** **Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Stefano Baraldi  
**Codice fiscale:** BRLSFN58D08D548V  
**Partita IVA:** 00752250381  
**Studio in:** 44122 Ferrara, via C.Grillenzoni 3  
**Telefono:** 0532 764179  
**Fax:** 0532 746829  
**Email:** stefano.baraldi@geometriestensi.it  
**Pec:** stefano.baraldi@geopec.it



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

Beni: 44040 VIGARANO MAINARDA (Fe), Via Cento

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi e botteghe [C.1].

**Dati Catastali:**

Fl. di e C. (c.f.): piena proprietà  
 in quota di 1000/1000

\* C.F. VIGARANO MAINARDA Fg. 31 Mapp. 188 sub. 32, Via Cento piani T-1, comune  
 L868, categ. C/1 di cl. 3, consistenza/ superficie cat.le mq. 83 e R.C. 1.183,10

Si precisa che l'unità dispone della comproprietà sulla corte comune mapp. 188 sub. 4 classifi-  
 cata BCNC.

**2 Stato di possesso**

Beni: 44040 VIGARANO MAINARDA (Fe), Via Cento

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupati dal debitore

**3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Beni: 44040 VIGARANO MAINARDA (Fe), Via Cento

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

**4 Creditori Iscritti**

Beni: 44040 VIGARANO MAINARDA (Fe), Via Cento

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:



5	<b>Comproprietari</b>  Beni: 44040 VIGARANO MAINARDA (Fe), Via Cento Lotto: 001                      Corpo: A                      Comproprietari: non rilevati
---	--

**6 Misure Penali**

Beni: 44040 VIGARANO MAINARDA (Fe), Via Cento  
Lotto: 001                      Corpo: A                      Misure Penali: non rilevate

**7 Continuità delle trascrizioni**

Beni: 44040 VIGARANO MAINARDA (Fe), Via Cento  
Lotto: 001                      Corpo: A                      Continuità delle trascrizioni: -

**8 Prezzo**

Beni: 44040 VIGARANO MAINARDA (Fe), Via Cento  
Lotto: 001                      Prezzo da libero:                      €. 36.000,00



Beni in 44040 VIGARANO MAINARDA (Ferrara) - Via Cento c.n.

**Lotto: 001**

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

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

Identificativo corpo: A.

Negozi e botteghe [C.1] in Via Cento a 44040 Vigarano Mainarda

Quota e tipologia del diritto:

F & C. ' - c.f. ):  
piena proprietà in quota di 1000/1000

**Identificazione Catasto Fabbricati.**

Intestazione:

F (c.f. ) – Sede di Ferrara  
piena proprietà in quota di 1000/1000

\* C.F. VIGARANO MAINARDA Fg. 31 Mapp. 188 sub. 32, Via Cento , piani T/1, comune L868, categ. C/1 di cl. 3, consistenza mq. 83 - superficie cat.le 83 mq. e rendita €. 1.183,10

Derivante da: Variazione Classamento del 07/11/2017 Num. 14291.1/2017 – Pratica n. FE0069859.

Confini: al Fg. 31 di V.Mainarda l'unità confina a Nord con mapp. 188/7, ad Est con Mapp. 188/19 e 188/24, a Sud con Mapp. 188/21 e 188/19 e ad Ovest con area comune mapp. 188/4.

**Conformità catastale.**

Si segnala la non corretta identificazione catastale dell'immobile – C/1 di cl. 3° e rendita e. 1.183,10 – frutto della mancata accettazione/APPROVAZIONE di Denuncia di Variazione n. 13837 del 20/10/2017, prot. FE0065819.

In conformità all'avvenuto cambio di destinazione d'uso, riscontrato regolarmente presso gli uffici comunali, la categoria catastale corretta è **C.2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO.**



La regolarizzazione di quanto sopra potrà avvenire con la presentazione di documentata Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati a costi dedotti dal valore finale di stima.

Regolarizzabili mediante:	Variazione cat.le al C.F.
Tipo Mappale / Variazione catastale:	Oneri Totali: <b>1.000,00</b>

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

Porzione di capannone adibita a magazzino – loc. di deposito, parte di complesso immobiliare ubicato fra gli abitati di Porotto e Vigarano Mainarda, in via Cento immediatamente a ridosso della Strada Provinciale 66.

Si tratta di vecchio capannone industriale risalente al finire degli anni '60, di forma regolare con aree di passaggio laterali e generosa area di accesso/sosta sul lato strada, riconvertito e frazionato nel corso degli anni fino all'odierna, articolata composizione.

L'area di pertinenza dell'insediamento è delimitata perimetralmente, munita di ampio cancello scorrevole ed è facilmente accessibile dalla pubblica via.

L'edificio è situato in ambito a piccola zona commerciale – artigianale – industriale esistente che il P.R.G./V. individua come zona D.1 – ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, regolata dall'art. 27 delle NTA.

**Catasto Fabbricati di Vigarano Mainarda, Fg. 31 Mapp. 188/32.**

**Catasto Terreni di Vigarano Mainarda, Fg. 31 Mapp. 188**

Caratteristiche zona: comune di Vigarano M. piccola area produttiva – artigianale sulla direttiva Fe-Vigarano M.,

Area urbanistica: produttiva D.1 a traffico locale. Discreta la dotazione a parcheggi.

Servizi presenti nella zona: non specificato

Servizi offerti dalla zona: accessibilità discreta

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Ferrara e Vigarano M.

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: autobus

## 3. STATO DI POSSESSO:

Immobili nella disponibilità dell'odierno esecutato, apparentemente non in uso.

## 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:* non rilevate.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* non rilevati.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* dalle verifiche del 20.08.2024 presso l'Agenzia Entrate non sono emersi contratti di locazioni o di cessione d'uso.

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

4.2.1 Iscrizioni a tutto il 14/08/2024:

- **Ipoteca giudiziale** in favore di BANCA ..... - Sede di ..... vs F...  
- **Sede di Ferrara** derivante da Decreto  
Ingiuntivo di rep. 434/2022 emesso dal Tribunale di Biella il 22/11/2022; al Fg. 31 del  
C.F. di Vigarano Mainarda grava la particella di cui ai mapp. 188 sub. 32, odierno  
compendio immobiliare.  
Formalità iscritta a Ferrara il 21/02/2023 ai num. 3006/345 -  
Importo ipoteca: €. 90.000,00 Importo capitale: €. 44.295,93

4.2.2 Trascrizioni a tutto il 14/08/2024:

- **Pignoramento** in favore di BANCA ..... - Sede di ..... vs FF  
- **Sede di Ferrara** derivante da Atto esecutivo  
o cautelare a firma UNEP Tribunale di Rovigo del 19/01/2024 di rep. 3772.  
Formalità trascritta a Ferrara il 04/03/2024 ai num. 3912/2988 -

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* -

4.3 **Misure Penali:** non rilevate.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Spese di gestione condominiale: non trasmesse dall'amministratore.  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il sig. D ..... P ..... S.r.l.,  
amministratore cond.le, interpellato più volte non ha fornito alcun dato.  
Millesimi di proprietà: 1000/1000  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato  
Attestazione Prestazione Energetica: non presente  
Indice di prestazione energetica: non specificato  
Note Indice di prestazione energetica: non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificato  
Avvertenze ulteriori: non specificato



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

**F** ..... – Sede di ..... (c.f. ....): piena proprietà in quota di 1000/1000 in forza di Atto di Acquisto a rogito notaio A.Riccioni di Ferrara del 24/10/2017 di rep. 170778/22845 reg.to a Ferrara il 31/10/2017 al num. 6137 - ivi trascritto il 02/11/2017 al R.Part. 12477.

Titolare/Proprietario:

**Z** ..... S.R.L. – Sede di Ferrara (c.f. ....): piena proprietà in quota di 1000/1000 in forza di Atto di Acquisto del 17/09/2004 a rogito notaio R.Guidetti di rep. 22170. Atto reg.to a Ferrara il 06/10/2004 al num. 669 ivi trascritto il 30/09/2004 al part. 12007.

Titolare/Proprietario:

**G** ..... **G** ..... (c.f. ....): piena proprietaria ante 1987

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli Atti presso gli archivi del Comune di Vigarano Mainarda, effettuati i gg. 31/07/2024 e 08/08/2024, è emerso quanto segue.

Numero pratica: **num. 109/1968**

A nome di **G** ..... **G** .....

Tipo pratica: **LICENZA EDILIZIA**

Per lavori: **COSTRUZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE**

Rilasciata in data **19/09/1968.**

Numero pratica: **num. 1166.19**

A nome di **G** ..... **G** .....

Tipo pratica: **VARIANTE IN CORSO D'OPERA**

Per lavori: **COSTRUZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE**

Rilasciata in data **03/04/1969.**

Numero pratica: **num. 109.19**

A nome di **G** ..... **G** .....

Tipo pratica: **N.O. AGIBILITA'**

Per lavori: **COSTRUZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE**

Rilasciata in data **26/04/1969.**



Numero pratica: **num. 191/2003**  
 A nome di G I G  
 Tipo pratica: **PERMESSO DI COSTRUIRE**  
 Per lavori: RISTRUTTURAZIONE E PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO  
 Rilasciata in data 04/11/2004.  
 Voltura con subentro ditta Z S.R.L. in data 17/09/2004

Numero pratica: **num. 03/2004**  
 A nome di G I C  
 Tipo pratica: **AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO**  
 Per lavori: AUT.SCARICO ACQUE REFLUE CHE NON RECAPITANO IN FOGNATURA  
 Rilasciata in data 23/01/2004.

Numero pratica: **num. 71/2010**  
 A nome di N O leg. Rapp. Di Z S.R.L.  
 Tipo pratica: **D.i.A.**  
 Per lavori: OPERE MINORI  
 Rilasciata in data 06/05/2010.

Numero pratica: **num. 33/2012**  
 A nome di N I O leg. Rapp. Di Z S.R.L.  
 Tipo pratica: **SCIA EDILIZIA**  
 Per lavori: RISTRUTTURAZIONE INTERNA E CORRETTA RAPPRESENTAZIONE DIVISORI  
 Rilasciata in data 06/03/2012.

Numero pratica: **num. 05/2017**  
 A nome di N O leg. Rapp. Di Z S.R.L.  
 Tipo pratica: **CILA**  
 Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE  
 Rilasciata in data 23/10/2017.

### 7.1 Conformità edilizia:

Detto della non aggiornata destinazione d'uso attribuita dall'Agenzia del Territorio, si segnala una modesta difformità lineare nell'area servizi del pianterreno, sovradimensionata rispetto alle previsioni di progetto.

Anche alla luce della recente L. 105 del 24/07/2024, atteso che detta minima discordanza non comporta aumenti di S.u./S.c., cambi di destinazione d'uso o variazioni strutturali, il sottoscritto si riserva di valutare l'ammissibilità fra le tolleranze costruttive / esecutive piuttosto che fra gli errori materiali di rappresentazione grafica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:



**Note sulla conformità:** c.s.

*Descrizione:* **Negozi e botteghe [C.1]** - Via Cento , a 44040 Vigarano Mainarda

Complesso immobiliare produttivo ubicato nelle immediate adiacenze dell'abitato di Vigarano Mainarda, in via Cento , costituito da un corpo di fabbrica principale suddiviso e frazionato internamente in porzioni diverse per dimensioni e funzioni d'uso.

L'intero complesso dispone della comproprietà sulla circostante corte mapp. 188 sub. 4, comune anche ad altre unità imm.ri estranee all'odierna procedura.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla via Cento e tutte le unità che costituiscono il complesso industriale-produttivo dispongono di condivisa area di accesso e sosta.

### 1. Quota e tipologia del diritto

F. F. di (c.f. ): **piena proprietà in quota di 1000/1000**

Stato Civile: / Eventuali comproprietari: non rilevati

Superficie Convenzionale Complessiva: mq. **72,80**

Superficie fondo agricolo: -

Stato di manutenzione generale: discreto.

#### Caratteristiche descrittive

Copertura

Solai

Strutture verticali

#### Caratteristiche strutturali

tipologia: **a volta** materiale: **metallica**

tipologia: **solai in cls e laterizio**

materiale: **muratura**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **lastre ondulate di fibrocemento e lastre in lamiera**

Pavim. Interna materiale: **ceramica**

Scale posizione: **interna, in cls rivestita in marmo**

Serramenti e infissi serramenti interni in legno tamburato, infissi esterni in ferro e vetro.



**Impianti:**

Termico

tipologia: **climatizzatori** diffusori: **unità interne**  
condizioni: **da verificare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia quasi ovunque** condizioni:  
**da verificare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra	sup reale lorda	44,43	1,00	44,43
Piano Primo	"	37,83	0,75	28,37
<b>S. CONVENZIONALE</b>				<b>72,80</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: *Magazzini e locali di deposito*Sottocategoria: *B.1.*

Valori 2° Sem. 2023

E. 400 e 600

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.****8.1 Criterio di stima:**

ADOTTATO IL METODO SINTETICO-COMPARATIVO, TENUTO CONTO DELLA NATURA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE E VALUTATE LE LORO CARATTERISTICHE INTRINSECHE, ESTRINSECHE, DIMENSIONALI E DI UBICAZIONE RISPETTO AL CENTRO ABITATO DI VIGARANO MAINARDA, CONSIDERATE LE CONOSCENZE PERSONALI DEL SOTTOSCRITTO E CONSULTATI OPERATORI IMMOBILIARI DELLA ZONA, SI PERVIENE AD UNA VALUTAZIONE UNITARIA OMNICOMPRESIVA DI **EURO 600/00 PER MQ.** DI SUPERFICIE CONVENZIONALE.

**8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Magazzini e locali di deposito [C2].**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Sup. CONVENZIONALE	Mq. 72,80	€. 600,00/Mq.	€. 43.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 43.680,00
Valore corpo			
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€. 43.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 43.680,00

**Riepilogo:**

ID	Immobili	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzini /			



	Loc. di deposito	Mq. 72,80	€. 43.680,00	€. 43.680,00
--	------------------	-----------	--------------	--------------

**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% )	€. 6.552,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€. 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 36.128,00
Prezzo di vendita arrotondato nello stato di "libero":	€. 36.000,00

Ferrara, lì 16 Agosto 2024

L'Esperto alla stima

**Geom. Stefano Baraldi**

