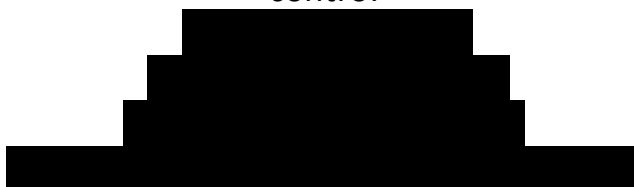


Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

Fabbricato ad uso ristorante/pizzeria, e tettoie in corpi separati, il tutto sito in Comune di Vigarano Mainarda (FE), Via Rondona, [REDACTED].

Lotto: 004

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 [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 [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.

Fabbricato ad uso ristorante/pizzeria, e tettoie in corpi separati, 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] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]

Via Rondona n. [REDACTED] Piano T-1
Rendita: € 6.785,73, Rendita: Lire 13.139.000
Categoria D/8

Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]
Via Rondona n. [REDACTED] Piano T
Rendita: € 28,97
Categoria C/7, Classe 3, Consistenza 33 mq

Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]
Via Rondona n. [REDACTED] Piano T
Rendita: € 42,14
Categoria C/7, Classe 3, Consistenza 48 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] 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 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 nonchè porzione confinante con i mappali [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:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale in atti si sono rilevate lievi difformità dimensionali, e difformità nella distribuzione dei vani interni, ad eccezione delle tettoie che evidenziano solo lievi difformità dimensionali.

Per quanto riguarda il subalterno [REDACTED] 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.

(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 ■ del mappale ■ 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 ■ l'immobile "fabbricato rurale con annessa corte esclusiva sito in Comune di Vigarano Mainarda, il tutto distinto al catasto fabbricati del detto Comune al foglio ■ (fabbricato rurale corte esclusiva di mq. 992)". Da quanto rilevato agli atti catastali attuali non risulta definito il perimetro del complessivo subalterno ■ (fabbricato circostante area cortiliva) così come compravenduta in diritto ed oggi riferibile alla proprietà della ■, con riferimento alle mutazioni societarie intercorse nel tempo.

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

Andrà quindi regolarizzata l'area attualmente identificata dal subalterno ■ del mappale ■ (corte comune a tutti i subalterni del mappale ■), nella quale andrà inserita la originaria perimetrazione del subalterno ■. 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:

Il bene immobile è nella disponibilità del debitore esecutato ed è inutilizzato.

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 comproprietà 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] del foglio [REDACTED] al Catasto Fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda e dal mappale [REDACTED] subalterno [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 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 foglio [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], contro il debitore esecutato [REDACTED].

Da precisare che la predetta Ipoteca Giudiziale è stata iscritta in data 03/07/2020 mentre l'eredità devoluta [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: Sig. [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 dell'usufrutto [REDACTED], per Successione testamentaria in morte del predetto [REDACTED], 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:

Ristorante sub 2). Fabbricato edificato in data antecedente al 01/09/1967
Opere interne Art. 26 L. 47/85 del 19/11/1991 prot. 70/91 in magazzino agricolo.
Concessione Edilizia del 28/04/1995 prot. 171/93, prot. 9399, per attività di ristorazione, con agibilità del 28/07/1998, e attivazione della Attività di ristorazione del 16/07/2010.
Autorizzazione Edilizia del 08/09/1995 prot. 80/95, prot. 4471 per sistemazione area esterna.
CILA DEL 19/06/2012 prot. 127/12, prot. 7517, per ripristino danni da sisma.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto riguarda il ristorante (sub [REDACTED]) trattasi di fabbricato edificato in data antecedente al 01/09/1967.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita presso il Comune di Vigarano Mainarda si sono rilevate lievi difformità dimensionali, e lievi difformità nella distribuzione dei vani interni. Altresì non sono correttamente indicati nella planimetria catastale e nella mappa catastale le strutture precarie in legno realizzate sul prospetto sud del fabbricato che andranno rimosse, con ogni onere ed incumbente, nessuno escluso, a carico dell'eventuale aggiudicatario, e della cui incidenza ne verrà tenuto conto nella stima.

Il tutto fatto salva ogni diversa interpretazione impartita dall'ufficio tecnico del Comune di Vigarano (oneri per il ripristino e/o la regolarizzazione edilizia urbanistica non determinabili).

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

(Si precisa che ogni maggiore e/o minore onere necessario alla regolarizzazione edilizia sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario).

Dell'incidenza 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/urbanistica.

Per quanto riguarda le tettoie (sub [REDACTED]) non sono state reperite pratiche edilizie riferibili alle dette strutture metalliche.

Considerato che non sono stati reperiti titoli edilizi (per quanto, sarà da prevedere la regolarizzazione edilizia dello stato dei luoghi e/o l'eventuale ripristino dei luoghi, con ogni onere, nessuno escluso, che sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario (fatta salva ogni diversa interpretazione che dovesse essere

rilasciata da parte del Comune di Vigarano Mainarda), con ogni onere relativo all'eventuale ripristino dei luoghi mediante la rimozione dell'attuale porzione al grezzo di fabbricato a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di detti 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 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 incombenti 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 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 comproprietà ed il conseguente uso dei terreni ed aree indicate in comune in quota proporzionale (mapp.le [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] mappali [redacted]

Foglio [redacted] mappali [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] mappali [redacted]

- PRG - Zonizzazione – ZTO

Tipologia: ZONA AGRICOLA

Zona: E1

Descrizione: ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA

Articolo NTA: Art 65

Foglio [redacted] mappali [redacted]

- PRG - Zonizzazione – ZTO (parte)

Tipologia: ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Zona: D4

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

Descrizione:

Fabbricato ad uso ristorante/pizzeria, e tettoie in corpi separati, il tutto sito in Comune di Vigarano Mainarda (FE), Via Rondona, [redacted].
di cui al punto A.

Ristorante (sub [redacted]).

Quota di 1/1 della piena proprietà fabbricato ad uso ristorante sito in Comune di Vigarano Mainarda (FE), Via Rondona, [redacted].

Il fabbricato è stato ricavato dalla ristrutturazione di un vecchio fienile agricolo, disposto su due piani, con struttura portante in muratura, con paramenti murari esterni in buona parte intonacate e tinteggiate, ed in parte in muratura in faccia a vista, con solai mediani in struttura lignea, con lattonerie in lamiera preverniciata, e manto di copertura in tegole di laterizio.

Il fabbricato al piano terra è composto da un vano di ingresso con vano scala (con corrimano in legno), due ampie sale ristoranti, la cucina, il retro cucina ed un ripostiglio, oltre alla centrale termica accessibile dall'esterno (con canali e ricambi d'aria collocati anche all'esterno del fabbricato). Dall'ingresso al piano terra si accede alla zona bagni composta da cinque wc.

Al piano primo vi è un'ampia sala per la ristorazione, e il vano scala che sbarca al secondo piano è delimitato da un parapetto in muratura in faccia a vista. Sempre al piano primo vi è un disimpegno, una cucina, ed il forno per la pizzeria.

Esternamente sul lato sud, viene collocata un pergolato in legno di cui se ne prevede la rimozione fatto salvo ogni diversa interpretazione che dovesse essere fornita dall'ufficio tecnico comunale.

I pavimenti sono in ceramica, così come sono in ceramica i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e delle cucine.

Tettoie in acciaio (sub [REDACTED]).

E tettoia sono realizzate in struttura metallica con copertura in lamiera di acciaio, con pavimento di fondazione in cemento armato (con idoneità statica da verificare ad ogni onere e cura dell'eventuale aggiudicatario, precisando che per le dette tettoie non stati reperiti titoli edilizi e se ne prevede la rimozione, ad onere e cura dell'eventuale aggiudicatario, fatta salva ogni diversa interpretazione che dovesse essere fornita dall'ufficio tecnico comunale.

Al fine dell'accesso all'immobile oggetto del presente lotto si precisa che vi si accede tramite i 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 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.

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 modesto.

Dati di consistenza.

Ristorante (mapp ██████) piano terra, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 353,00.

Ristorante (mapp ██████) piano primo, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 285,00

Tettoia prospetto sud, con superficie lorda di circa mq 32,00, (precisando che la tettoia insite sulla corte comune di cui al sub ██████).

Tettoia (mapp ██████) piano terra, con superficie al lordo di circa mq 33,00

Tettoia (mapp ██████) piano terra, con superficie al lordo di circa mq 52,00

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ristorante (mapp ██████) piano terra.	sup reale lorda	353,00	1,00	353,00
Ristorante (mapp ██████) piano primo	sup reale lorda	285,00	1,00	285,00
Tettoia prospetto sud, (precisando che la tettoia insite sulla corte comune di cui al sub ██████).	sup reale lorda	32,00	incidenza compresa nei valori di stima	==
Tettoia (mapp ██████) piano terra	sup reale lorda	33,00	1,00	33,00
Tettoia (██████) piano terra	sup reale lorda	52,00	1,00	52,00
Area cortiliva comune in quota proporzionale, (vedi precisazioni in perizia) (mapp ██████, esclusa superficie complessiva dell'ex sub ██████ - Albergo ed area cortiliva come pervenuta nella consistenza dei titoli di provenienza del 1998).	sup reale lorda	7.660,00	incidenza compresa nei valori di stima	==
		8.415,00		723,00

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 simili 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] 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 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.

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 [REDACTED], 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 [REDACTED]), la predisposizione di apposito regolamento che regoli la comproprietà e comunque l'utilizzo dei terreni ed aree indicate al mapp.le [REDACTED] 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 incumbente 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 [REDACTED] e dal mapp. [REDACTED] 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 delle 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 incumbenti 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 incumbente 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:

Fabbricato ad uso ristorante/pizzeria, e tettoie in corpi separati, 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>
---------------------	--	----------------------------------	-------------------------------------

Ristorante (mapp [REDACTED]) piano terra.	353,00	€ 400,00	€ 141.200,00
Ristorante (mapp [REDACTED]) piano primo	285,00	€ 400,00	€ 114.000,00
Tettoia prospetto sud, (precisando che la tettoia insite sulla corte comune di cui al sub [REDACTED]).	==	incidenza compresa nei valori di stima	==
Tettoia (mapp [REDACTED]) piano terra	33,00	€ 50,00	€ 1.650,00
Tettoia (mapp [REDACTED]) piano terra	52,00	€ 50,00	€ 2.600,00
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	==
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 259.450,00
Valore corpo			€ 259.450,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 259.450,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 259.450,00

ID	Immobile	Superficie Lorda in mq.	Valore intero medio ponderale in €.	Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.
A	Ristorante (mapp [REDACTED]) piano terra. Ristorante (mapp [REDACTED]) piano primo Tettoia prospetto sud, (precisando che la tettoia insite sulla corte comune di cui al sub [REDACTED]). Tettoia (mapp [REDACTED]) piano terra Tettoia (mapp [REDACTED]) piano terra Area cortiliva comune in quota proporzionale, (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).	8.415,00	€ 259.450,00	€ 259.450,00

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%)	€ 38.917,50
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	€ 467,50
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 221.000,00
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,
- 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