
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da : **AMCO -ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

contro :

N° Gen. Rep. **14/ 2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01.07.2026 ore 9,55

Giudice delle Esecuzioni: **Dr. Vincenzo Cantelli**

Custode Giudiziario: **Dr. Andrea Ranieri**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto unico 01**

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio :

Telefono:

Email:

Pec:

Geometra Luca Nagliati

NGLLCU64D17D548T

01018660389

Via delle Vigne 3 - 44121 FERRARA

0532/200136

geom.lucanagliati@gmail.com

luca.nagliati@geopec.it

Prospetto sintetico

Piena proprietà quota 1/1 , di abitazione e corte esclusiva, sita nella frazione di Vigarano Pieve del comune di Vigarano Mainarda (FE) via Mantova 163.

L'abitazione è composta da :

P.T: Ingresso- vano scala , due vani e servizio igienico

P.1° : due vani con servizio igienico ,

Versa in scadente/cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Nel Catasto Fabbricati di Vigarano Mainarda con intestazione in capo con sede in Occhiobello (RO) per la proprietà della quota di 1/1 :

foglio 13

particella **152** , piano T.1°, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5 , sup.catastale 87 mq. , rendita € 255,65.

Catasto Terreni di Vigarano Mainarda

Foglio 13

mapp.152 Ente urbano di mq. 95 ;

Confini :

via Mantova , mapp. 150 , mapp. 147 , mapp.434.

Conformità catastale : Lo stato dei luoghi , NON corrisponde alla scheda catastale .
L'intestazione è corretta.

Conformità edilizia : Lo stato dei luoghi NON corrisponde a quanto autorizzato.

L'abitazione pignorata ,è pervenuta alla quota 1/1 di proprietà, in forza di rogito del not. C.A. Alberti di Migliarino del 21.12.2005 rep. 112204/22271 trascritto a Ferrara il 27.12.2005 al nn. 29916/15774 ,

Prezzo base d'asta : **€ 22.000,00.**

Beni in VIGARANO MAINARDA (FE)
Frazione Vigarano Pieve via Mantova 163.

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.

Lotto: 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione con corte esclusiva in Vigarano Mainarda (FE) , frazione
Vigarano Pieve, via Mantova 163.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

:on sede in Occhiobello (RO) cf. 01543230385

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati di Vigarano Mainarda (FE):

Intestazione:

sede in Occhiobello (RO) cf. 01543230385

Nel Catasto Fabbricati di Vigarano Mainarda , per la proprietà della quota di 1/1 :
foglio **13**

particella **152** , piano T.1°, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5 , sup.catastale 87
mq. , rendita €. 255,65.

Catasto Terreni di Vigarano Mainarda

Foglio **13**

mapp.152 Ente urbano di mq. 95 ;

Confini :

via Mantova , mapp. 150 , mapp. 147 , mapp.434.

Conformità catastale: Lo stato dei luoghi. Non corrisponde alla scheda catastale.
L'intestazione è corretta salvo la sede sociale non aggiornata.

L'onere per aggiornamento catastale a carico aggiudicatario viene compreso nel costo
per la regolarizzazione edilizia di cui il capitolo successivo n.7.1.

Per quanto sopra **NON SI** dichiara la Conformità Catastale dell'unità pignorata.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale- commerciale .

Area urbanistica: residenziale -commerciale .

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Ferrara .

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali - commerciali - agricole

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: Ferrara -**Servizi offerti dalla zona:** //

3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione risulta libera da persone .

Non sono stati reperiti contratti di locazione in essere all'Agenzia delle Entrate.

L'accesso forzoso, è avvenuto con ausilio di fabbro previa comunicazione alla forza pubblica.

Dall'esame dell'abitazione è emerso che la stessa è stata utilizzata per anni a studio di pittura e/o deposito materiali (quadri , cornici ecc.)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Servitù di passaggio a carico corte esclusiva sorta per destinazione del padre di famiglia,
come evidenziato nel rogito di acquisto al cap. 6.

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

4.2.1 Iscrizioni: al 17.03.2026 (vedi allegate note)

- Ipoteca volontaria a favore di Cassa Risparmio di Cento spa contro
€ 200.000,00 , capitale € 100.000,00 , sorta
con rogito del not. C.A. Alberti del 21.12.2005 rep.112205/22272 a garanzia
di mutuo fondiario **iscritta a Ferrara il 27.12.2005 al nn. 29917/8078** a carico
del mapp. 152 del foglio 13 del catasto fabbricati e terreni di Vigarano
Mainarda.

- Ipoteca in rinnovazione a favore di Cassa Risparmio di Cento spa contro
e Occhiobello (RO) , di € 200.000,00 , capitale
€ 100.000,00 , sorta con rogito del not. C.A. Alberti del 21.12.2005
rep.112205/22272 a garanzia di mutuo fondiario **iscritta a Ferrara il
09.12.2025 al nn. 24209/4052** a carico del mapp. 152 del foglio 13 del
catasto fabbricati e terreni di Vigarano Mainarda.

ipoteca giudiziale a favore di Unipol Banca spa con sede in Bologna
Occhiobello (RO) , di €. 55.500,00 , capitale
€.46.284,612 , sorta con atto giudiziario del Tribunale di Bologna del
08.04.2013 ai nn. 3286/2013 **iscritta a Ferrara il 17.04.2013 ai nn. 5804/605** a
carico tra altro del mapp. 152 del foglio 13 del catasto fabbricati di
Vigarano Mainarda.

4.2.2 Pignoramenti: al 17.03.2026 (vedi allegata nota trascrizione)

Pignoramento immobiliare a favore di Unipol Banca spa con sede Bologna
e in Rovigo (RO) , sorta con atto Ufficiale
Giudiziario Tribunale Ferrara in data 16.06.2017 al n.2464/2017 , **trascritto a
Ferrara in data 19.07.2017 ai nn.12181/8430** a carico , tra altro del mapp. 152
del foglio 13 del catasto fabbricati di Vigarano Mainarda.

- Pignoramento immobiliare a favore di AMCO -ASSET MANAGEMENT
COMPANY SPA con sede Milano
sede in Occhiobello (RO) , sorta con atto Ufficiale Giudiziario Tribunale
Rovigo in data 16.01.2026 al n.165 , **trascritto a Ferrara in data 16.02.2026 ai
nn.2657/2017** a carico del mapp. 152 del foglio 13 del catasto fabbricati di
Vigarano Mainarda.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna .

4.3 Misure Penali : //

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna.

Attestazione Prestazione Energetica presente: NON ESISTENTE .

Il costo presunto per l'Attestato di certificazione energetica (€. 400,00 circa) a carico
dell'aggiudicatario viene già compreso nel valore di stima .

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori:

Non è stata effettuata nessuna verifica statico-strutturale degli edifici in quanto non
prevista dall'incarico .

Ogni onere e obbligo per tali incumbenti , sarà a totale carico degli aggiudicatari.

Gli immobili vengono venduti a corpo (non a misura) nello stato di fatto e diritto in cui si
trovano , con servitù esistenti , come pervenuti e posseduti dalla soc. esecutata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare /Proprietario

Occhibello (RO) Cod. Fiscale 01543230385 . Piena proprietà
 quota 1/1 .

attuale e precedente proprietario dal 21.12.2005 in forza di rogito del not. C.A. Alberti di
 Migliarino del 21.12.2005 rep. 112204/22271 trascritto a Ferrara il 27.12.2005 ai nn.
 29916/15774 .

Nel rogito viene precisato che l'immobile viene compravenduto nello stato di fatto e diritto
 in cui si trova e segnatamente con la servitù di passaggio e transito , sia pedonale che
carraio gravante sulla corte mapp. 152 del foglio 13 , costituita per destinazione del padre
 di famiglia, così come pervenuto alla parte venditrice con rogito del not.
 GL. Maloli del 29.01.1997 rep. 54131/13145 trascritto il 04.02.1997 al part. 1372 e con
 successione testamentaria (testamento olografo del not. Bertarelli del 17.09.2001 rep.
 125132/7276 , ceduto il 23.07.2001 den. 72 vol. 1150 reg.
 a Ferrara il 04.01.2002) vedi allegato rogito .

o del not. G. Bignozzi del 19.02.2013 rep. 18588/11790 trascritta
 a Ferrara il 20.03.2013 ai nn. 4461/2933 ha trasferito la sede sociale da Ferrara a Occhibello
 (Ravigo).

La precedente intestataria **ante ventennio** era nata a Vigarano
 Mainarda il 25.03.2023.

7. PRATICHE EDILIZIE :

Pratica edilizia
 Intestazione:
 Tipo pratica: Autorizzazione
 Per lavori: costruzione di un bassocomodo
 Prot. 2536 del 05.07.1939.

Pratica edilizia
 Intestazione
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: modifiche di prospetto
 Prot. 2392 del 09.05.1964 - rilasciata il 05.06.1964.

Pratica edilizia :
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria
 Prot. 2890/86 arch. 363 rilasciata il 27.02.1989
 Opere : costruzione di bagno al P.T. e Ripostiglio al P.1°.

7.1 Conformità edilizia

Abitazione con corte in Vigarano Pieve di Virarano Mainarda via Mantova 163

Irregolarità accertate:

Nonostante ripetute ricerche ai diversi nominativi dei danti causa dell'esecutata ,non
 risulta reperito il permesso di costruzione originario dell'abitazione .

Probabilmente l'abitazione risulta edificata prima dell'emanazione della prima legge
 urbanistica n. 1150 del 1942. in luogo del bassocomodo di cui il permesso del 05.07.1939
 sopracitato .

La conformità edilizia pertanto viene eseguita sulla scorta delle pratiche edilizie menzionate ed in particolare basandosi sullo stato di fatto, di cui la concessione in sanatoria rilasciata dal comune il 27.02.1989 sopra indicata.
Da confronto tra lo stato dei luoghi e le citate pratiche edilizie, risultano modifiche interne, costruzione di servizio igienico al piano primo, costruzione della piccola pensilina a protezione della porta d'ingresso al piano terra e lieve modifica della forometria, non autorizzate.

Regolarizzabili mediante:

Le modifiche accertate possono essere regolarizzate con pratica a sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e successive e ai sensi della L.R. 23/2004 e successive, se ed in quanto possibile, e/o con la rimessione in pristino di parte dei luoghi.

Il costo presunto per regolarizzare la posizione urbanistica e/o eventuali ripristini, si stima in €. 5.000,00 circa, compreso eventuale aggiornamento catastale.

Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti.

N.B. Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari, qualsiasi pratica di sanatoria edilizia ai sensi delle L.R.23/2004 e DPR 380/01, rimesse in pristino e/o rimozioni, anche per rispetto diritti di terzi, aggiornamento catastale, certificazioni varie, pratica regolarizzazione sismica, nulla escluso.

Per quanto sopra NON Si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica: //////////////

Descrizione: Abitazione con corte esclusiva in Vigarano Pieve di Vigarano Mainarda (FE), via Mantova 163 di cui al punto A

Trattasi di abitazione con corte esclusiva sita nel centro della frazione di Vigarano Pieve del Comune di Vigarano Mainarda (FE), in via Mantova 163.

L'abitazione in esame, si articola al piano terra e primo ed ha strutture portanti in muratura di mattoni e laterocemento.

Il tetto è a falde con manto in coppi. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con lattineria metallica.

L'abitazione pignorata (mapp. l.52), è composta da:

P.T. : ingresso - vano scala, due vani e bagno; (altezza utile ml. 2,70)

P.1° : due camere, disimpegno e servizio igienico; (altezza utile ml. 2,53- ml. 2,80 e ml. 4,20).

Dal sopralluogo forzoso, eseguito con ausilio di fabbro previa comunicazione a forza pubblica, è emerso che l'unità era in stato di abbandono da anni, utilizzata a studio di pittura, con all'interno materiali quali vecchi banchi, quadri, cornici, scaffalature, ecc.

Le rifiniture interne dell'abitazione risultano molto modeste ed eseguite con materiali di vecchia qualità ed in cattivo stato.

Consistono in pavimenti in vecchie piastrelle di cemento granigliato e ceramica; pareti intonacate e tinteggiate imbrattate di vari colori in cattivo stato, serramenti di finestre in legno con vetro semplice in scadente stato; inferiate al piano terra, scuretti esterni in alluminio preverniciato al piano primo in scadente stato, scala in c.a. con gradini in marmo granigliato.

Il bagno al P.T. è munito di lavandino, vaso wc, bidet e piatto doccia divelto mentre il servizio igienico al P.1° è munito di lavandino e vaso wc. Entrambi sono in pessimo stato.

All'originaria cucina risulta accorpato una piccola porzione di vano per alloggio caldaia, piano cattura ecc.

Gli impianti tecnologici di vecchia realizzazione e scadente stato consistono di:
 Impianto di riscaldamento autonomo, dotato di radiatori in ghisa e caldaia murale al piano terra. Impianto elettrico sotto e fuori traccia. Esiste impianto a gas e fognario.
 Gli impianti devono essere adeguati alle norme vigenti.

L'intero immobile, è in cattivo stato di manutenzione e conservazione, con umidità saliente, nelle murature del piano terra, imbrattamento di pareti e pavimenti con finte, infiltrazioni dal tetto e nella sostanza è completamente da ristrutturare.

Il cortile esclusivo è costituito da piccola area pavimentata in asfalto, gravata da servitù di passaggio per consentire accesso e recesso alle altre unità residenziali di terzi, poste ad ovest. Il cortile non è recintato.

La superficie lorda dell'abitazione è di circa mq. 81,00. La corte esclusiva è di circa mq. 54,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Abitazione P.T-1*	superf. esterna lorda	81	1	81

Autore: Ing. Roberto B. B.

Verifica: Ing. Roberto B. B.

Verifica: Ing. Roberto B. B.

Verifica: Ing. Roberto B. B.

Verifica: Ing. Roberto B. B.

Verifica: Ing. Roberto B. B.

Verifica: Ing. Roberto B. B.

Verifica: Ing. Roberto B. B.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione viene effettuata con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato per beni similari ubicati nella zona con applicazione di idonei coefficienti correttivi.

Viene tenuto conto anche delle quotazioni OMI.

I valori unitari assunti, tengono in considerazione l'ubicazione nel pieno centro abitato della frazione di Vigarano Pieve, della vetustà, del fatto che si tratta di abitazione autonoma, in cattivo stato di manutenzione e conservazione che necessita di ristrutturazione.

Il valore dell'area esclusiva, gravata da servitù di passaggio, viene già compreso in quello assunto per l'abitazione.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari, OMI.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione con corte esclusiva in Vigarano Pieve di Vigarano Mainarda via Mantova 163

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione PT1*	81	€ 400,00	€ 32.400,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€ 32.000,00
Valore complessivo intero		€ 32.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€ 32.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione P.T.1* con corte esclusiva		€ 32.000,00	€ 32.000,00

8. 4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min. 15%) € 4.800,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: (già considerato nella stima) € .////////

Spese tecniche regolarizzazione urbanistica, catastale, rimozioni : € 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto unico 1 :

Piena proprietà quota 1/1 di abitazione con corte esclusiva in Vigarano Pieve, di Vigarano Mainarda (FE) via Mantova 163 , a corpo, nello stato di fatto in cui si trova , al netto delle decurtazioni, con spese a carico dell'aggiudicatario per sanatoria edilizia, rimozioni-ripristini, certificazioni edilizie varie , nulla escluso, in cifra tonda

(Stato " Libero") in cifra tonda € 22.000,00

Ferrara 11.05.2026

L'Esperto alla stima
Geometra Luca Nagliati

Allegati :

n. 13 fotografie
n. 1 Planimetria catastale abitazione
n. 3 mappe topografiche- satellitari
mappa catastale
n. 2 visure catastali storiche catasto fabbricati e terreni
Rogito not. C.A. Alberti del 21.12.2005
Nota trascrizione del 27.12.2025
Lettera Agenzia Entrate di Ferrara di inesistenza contratti locazione.
Stralci di pratiche edilizie
Visure Agenzia delle Entrate Ferrara (ex CRRII)