



Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCO BPM SPA**

contro: (... *omissis*...)



N° Gen. Rep. **126/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-04-2026



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Vincenzo Cantelli**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - UNICO



Esperto alla stima: Geometra Michele Pedriali
Codice fiscale: PDRMHL69T31L219D
Partita IVA: 01314250380
Studio in: Via Bassa 286 - 44124 Ferrara
Telefono: 0532450221
Fax: 3484406901
Email: michele.pedriali@libero.it
Pec: michele.pedriali@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n.66 - Vigarano Mainarda (FE) - 44049

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - CASA DI RIPOSO PER ANZIANI

Categoria: Case di cura e ospedali con fini di lucro [D4]

(... omissis...), proprietà per 1/1;

* foglio 29, particella 78, subalterno 6, indirizzo Via G.Garibaldi n.66, piano S1-T-1-2-3, comune Vigarano Mainarda, categoria D/4, rendita € €, 35.601,00

2. Stato di possesso

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n.66 - Vigarano Mainarda (FE) - 44049

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - CASA DI RIPOSO PER ANZIANI

Possesso: Occupato da società estranea alla procedura esecutiva, con contratto di locazione stipulato in data 29/08/2019, scaduto in data 28/08/2024.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n.66 - Vigarano Mainarda (FE) - 44049

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - CASA DI RIPOSO PER ANZIANI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n.66 - Vigarano Mainarda (FE) - 44049

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - CASA DI RIPOSO PER ANZIANI

Creditori Iscritti: BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, BANCO BPM SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Giuseppe Garibaldi n.66 - Vigarano Mainarda (FE) - 44049

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - CASA DI RIPOSO PER ANZIANI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giuseppe Garibaldi n.66 - Vigarano Mainarda (FE) - 44049

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - CASA DI RIPOSO PER ANZIANI

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n.66 - Vigarano Mainarda (FE) - 44049

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - CASA DI RIPOSO PER ANZIANI

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giuseppe Garibaldi n.66 - Vigarano Mainarda (FE) - 44049

Lotto: 001 - UNICO

Valore complessivo intero: € 4.677.000,00 da ridurre del 15%

Prezzo base d'asta del lotto (arrotondato) = € 3.975.000,00



Beni in **Vigarano Mainarda (FE)**

Località/Frazione

Via Giuseppe Garibaldi n.66



Lotto: 001 - UNICO

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 - CASA DI RIPOSO PER ANZIANI.

Case di cura e ospedali con fini di lucro [D4] sito in Via Giuseppe Garibaldi n.66

Quota e tipologia del diritto

1/1 di (... omissis...) - Piena proprietà

(... omissis...)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati – Comune di Vigarano Mainarda:

Intestazione:

- **(... omissis...)**, proprietà per 1/1;

* foglio 29, particella 78, subalterno 6, indirizzo Via G.Garibaldi n.66, piano S1-T-1-2-3, categoria D/4, rendita € €, 35.601,00

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/07/2022 Pratica n. FE0059238 in atti dal 27/07/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 59238.1/2022);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/04/2021 Pratica n. FE0017558 in atti dal 29/04/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.7587.1/2021);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/07/2020 Pratica n.FE0035755 in atti dal 31/07/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17404.1/2020);
- VARIAZIONE del 30/08/2019 Pratica n. FE0067518 in atti dal 02/09/2019 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 35541.1/2019);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2016 Pratica n. FE0014495 in atti dal 16/02/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 5993.1/2016);
- VARIAZIONE del 17/04/2014 Pratica n. FE0123775 in atti dal 21/10/2015 AUTOTUTELA (n. 43538.1/2014);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/02/2014 Pratica n. FE0014807 in atti dal 27/02/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2549.1/2014);
- VARIAZIONE del 22/05/2013 Pratica n. FE0065407 in atti dal 22/05/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.19660.1/2013);
- VARIAZIONE del 03/09/1990 in atti dal 22/08/1992 AMPL. E CLS (n. 66683.1/1990).



Confini: l'intero compendio immobiliare confina con la Via G.Garibaldi, Via A.Barboni, mappali 669 e 603, Via G.Mazzini.

Identificato al catasto Terreni – Comune di Vigarano Mainarda:

Intestazione:

- ENTE URBANO – Aree di enti urbani e promiscui.

* foglio 29, particella 78, qualità Ente Urbano, superficie ha 00.22.36

Derivante da:

- TABELLA DI VARIAZIONE del 28/08/2019 Pratica n. FE0067173 in atti dal 28/08/2019 presentato il 28/08/2019 (n. 67173.1/2019);
- TABELLA DI VARIAZIONE del 30/01/2019 Pratica n. FE0006281 in atti dal 30/01/2019 presentato il 30/01/2019 (n. 6281.1/2019);
- TIPO MAPPALE in atti dal 15/01/1991 (n. 87.1/1990);
- Impianto meccanografico del 19/07/1971 (all'epoca la superficie del mappale 78 era pari ad ha 00.03.40).

Per quanto sopra **si dichiara** la conformità catastale;

note: La denominazione di alcuni vani riportata nella planimetria catastale, non coincide perfettamente con quella presente sugli elaborati grafici della variante finale per la Segnalazione Conformità Edilizia ed Agibilità presentata al comune di Vigarano a chiusura dell'iter amministrativo.

Si ritiene comunque che tali piccole differenze non incidano sulla regolarità catastale, in quanto non sono raffigurabili vere e proprie difformità in termini di destinazione d'uso.

Per quanto riguarda la categoria catastale D/4 assegnata, che identifica le CASE DI CURA E OSPEDALI CON FINI DI LUCRO, questa non è perfettamente coincidente con l'effettiva destinazione d'uso urbanistica denominata "CASA DI RIPOSO PER ANZIANI", ma è da considerarsi quella più attinente tra le varie categorie catastali disponibili.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona centrale del paese di Vigarano Mainarda, con apprezzabile disponibilità di parcheggi.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da società estranea alla procedura esecutiva, con contratto di locazione stipulato in data 29/08/2019 per l'importo di euro 288.000,00 annui.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: l'importo pattuito del canone annuale pari ad €. 288.000,00 è relativo alle ultime due annualità del quinquennio, mentre per il primo anno il canone era stabilito in €. 121.000,00, per il secondo anno €. 220.000,00, per il terzo anno €. 272.000,00.

Registrato a Rovigo il 10/09/2019 ai nn.3106 serie 3T

Tipologia contratto: quinquennale, **scadenza 28/08/2024**

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: In merito al rapporto di locazione ad uso strumentale regolato dal contratto sopra descritto, si ritiene opportuno precisare che:

- la società conduttrice ha effettivamente occupato l'immobile provvedendo all'allestimento della struttura con arredamenti ed attrezzature, ha messo in funzione tutta l'impiantistica allacciando i servizi, ha inoltrato le necessarie pratiche amministrative ed autorizzative necessarie per l'avvio dell'attività, eccetera;
- durante questo periodo preparatorio sono emersi vizi strutturali, sostanzialmente copiose infiltrazioni di acqua meteorica proveniente da terrazzi e lastrici solari, i quali hanno reso inidoneo l'immobile per l'uso pattuito, che di fatto non è mai stato utilizzato per lo svolgimento dell'attività di destinazione, ossia "Casa di Riposo per Anziani", né per altre attività;
- queste sopravvenute problematiche hanno di fatto comportato una sorta di tacita sospensione dei termini di efficacia del contratto di locazione, tant'è che in data 31/10/2024 le parti hanno raggiunto un "accordo di modifica" del succitato contratto di locazione, di cui è stata fornita copia al sottoscritto dal legale rappresentante della società locatrice, con il quale convenivano per il mantenimento di tutte le condizioni precedenti, prevedendo però una sospensione dei termini contrattuali fino al completamento dei lavori di bonifica e ripristino dell'immobile;
- in tale accordo, a titolo di ristoro dei danni e dei costi sostenuti dalla Società Locatrice, venivano ridefiniti gli importi dei canoni di locazione annui che, a regime, venivano **ribassati ad €. 36.000,00** rispetto ai precedenti €. 288.000,00;
- di questo "accordo di modifica del contratto di locazione" firmato in data 31/10/2024, il sottoscritto non ha reperito prova dell'avvenuta registrazione, seppur allo scopo si sia eseguito accesso presso l'Agenzia delle Entrate.

Considerato che di tale accordo di modifica del canone di locazione, non si sono rinvenuti gli estremi di registrazione, si ritiene **NON OPPONIBILE** alla procedura, per cui non si entra nel merito della valutazione circa la viltà del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Ai fini della valutazione finale del valore di mercato dell'immobile in procedura, si ritiene quindi che il bene sia da considerarsi "LIBERO da persone", nessuna effettiva attività è in corso di attività, ne è mai stata svolta in precedenza, viceversa è **OCUPATO** da arredi ed attrezzature che, come dichiarato in fase di sopralluogo dalle parti contrattuali, sono di proprietà della società conduttrice, che altresì è tuttora intestataria di tutte le utenze ancora fornite.

A fronte di questa parziale occupazione di sole cose, non si ritiene di operare alcuna diminuzione sul valore di mercato, trattandosi di attrezzatura ed arredi nuovi e mai utilizzati, che verosimilmente verranno rimossi dalla proprietà senza costi a carico della procedura.

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:

- Servitù a favore di (... ***omissis***...);

Derivante da: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA ;

A rogito di notaio Alessandro Riccioni in data 19/01/2018 ai nn. 171149/23111

iscritto/trascritto a Ferrara in data 26/01/2018 ai nn. 1428/1034;

trattasi di SERVITU' PERPETUA DI DISTANZA a favore dell'immobile in procedura (fondo dominante) ed a carico dal fondo dominante costituito dall'edificio limitrofo identificato al Catasto Fabbricati col foglio 29, mappale 669, subalterni 3-4-5 ed al Catasto Terreni al foglio 29 mappale 669 .

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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro (... *omissis*...);

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 6.650.000,00;

Importo capitale: € 3.325.000,00 ;

A rogito di notaio Alessandro Riccioni in data 22/11/2016 ai nn. 169441/21921;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 23/11/2016 ai nn. 19643/2974 ;

Note: Successivi documenti correlati all'iscrizione d'ipoteca:

- Annotazione n. 3407 del 17/12/2018 (QUIETANZA E CONFERMA);

- Annotazione n. 1259 del 12/06/2019 (QUIETANZA E CONFERMA);

- Annotazione n. 2219 del 16/10/2019 (QUIETANZA E CONFERMA);

- Annotazione n. 42 del 09/01/2020 (RIDUZIONE DI SOMMA);

- Annotazione n. 1829 del 07/11/2025 (CESSIONE DELL'IPOTECA alla soc. "D21.4

S.r.l.", con sede legale in Rimini, Via Roma n. 20, 47921, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della Romagna - Forlì - Cesena e Rimini, codice fiscale e P.IVA n.10994050960).

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCO BPM SPA contro (... *omissis*...); Derivante da:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ferrara in data 08/07/1925 ai nn. 2572

iscritto/trascritto a Ferrara in data 20/08/2025 ai nn. 16891/12684;

Si precisa che l'immobile colpito dal pignoramento, a seguito degli aggiornamenti catastali registrati al termine delle opere di ristrutturazione ed ampliamento, ha modificato l'identificativo catastale, dal precedente mappale 78 "intero", ora è identificato

col mappale 78 subalterno 6, peraltro unico subalterno che identifica l'intero mappale.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ///

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ///

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: ///

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ///

Millesimi di proprietà: ///

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

- La struttura soddisfa il requisito della VISITABILITA', così come previsto dalle vigenti norme per il superamento delle barriere architettoniche - Riferimento normativo rispettato per la redazione del progetto DM LLPP 14 giugno 1989 n.236.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: A1 - 180,36 kWh/m² anno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: COMUNE DI VIGARANO MAINARDA, con sede in VIGARANO MAINARDA (FE), C.F. 00289820383, proprietà per 1/1; dal 21/11/1927 al 18/04/2012 .

In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Augusto Guirini di Ferrara, in data 21/11/1927, ai nn. 4855; registrato a Ferrara, in data 24/11/1927, ai nn. 837; trascritto a Ferrara, in data 21/03/1928, ai nn. /VOL.530/47.

Titolare/Proprietario:

- (... **omissis**...), proprietà per 1/1;

dal 18/04/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Alessandro Riccioni, in data 18/04/2012, ai nn. 162619/17756; trascritto a Ferrara, in data 30/04/2012, ai nn. 6887/4906.

Note: All'epoca l'immobile in oggetto era catastalmente identificato:

- al Catasto Fabbricati nel Comune di Vigarano Mainarda al foglio 29, mappale 78, categoria D/4, rendita €. 33.053,24;

- al Catasto Terreni nel Comune di Vigarano Mainarda al foglio 29, mappale 78, ente urbano di mq. 2236 (area di sedime fabbricato e corte circostante).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: immobile edificato ante 1942

Intestazione: Ex Casa Protetta

NOTE: L'immobile fu donato al Comune di Vigarano Mainarda nell'anno 1928, con impegno di mantenere in perpetuo la destinazione dell'immobile donato a casa di ricovero per vecchi inabili e per asilo infantile, poi, nell'anno 1989 il Comune ha ristrutturato l'immobile, trasformandolo in casa protetta.

I successivi lavori che hanno interessato l'immobile, sono scaturiti dalle Deliberazioni del Consiglio Comunale di Vigarano Mainarda in data 16 gennaio 1980 n.4, in data 9 ottobre 1984 n.52, in data 9 ottobre 1985 n.74, in data 29 maggio 1987 n.31, in data 15 marzo 1990 n.14 ed alle determinazioni del settore tecnico del Comune - servizio lavori pubblici, in data 3 marzo 2005 n.84 ed in data 21 gennaio 2009 n.39.

7.1 Conformità edilizia:

Case di cura e ospedali con fini di lucro [D4]

Per quanto sopra **si dichiara** la conformità edilizia;

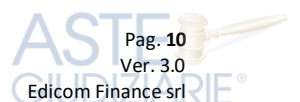
note: La conformità edilizia è dichiarata in ragione dei titoli edilizi, pareri favorevoli, ed atti legittimanti in genere, di seguito elencati.

Preme precisare che in merito alla SCEA - Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità, da intendersi quale atto finale a chiusura dei precedenti titoli rilasciati, PDC Prot.n.382/12/9777, PDC Prot.n.28/18/7372, SCIA in Variante Prot.n. 9653/83/2019 e SCIA in Variante a fine lavori Prot.n.6328, tutti di seguito meglio elencati, non si è reperita una vera e propria presa d'atto da parte degli uffici comunali competenti che abbia attestato la completezza della SCEA, viceversa nei fascicoli di archivio sono presenti richieste di integrazione alla SCEA, emesse dal Comune di Vigarano Mainarda, che peraltro risultano riscontrate dal Direttore dei Lavori dell'epoca mediante invio di quanto richiesto ai pubblici uffici tramite PEC.

Ulteriore precisazione riguarda le pratiche inviate allo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Vigarano Mainarda, direttamente dalla Società Conduttrice dell'immobile in forza di contratto di loca-

zione di cui si relaziona nel paragrafo relativo allo stato di occupazione dell'immobile in procedura. Queste sono da considerarsi relative all'attività che si intendeva svolgere nell'immobile in oggetto, viceversa non sono da considerarsi strettamente attinenti alle caratteristiche oggettive dell'immobile in procedura. Peraltro, si è avuta difficoltà a reperirne copia integrale presso il SUAP del comune, si sono rinvenuti solamente stralci, alcuni dei quali solamente richiamati nel "fascicolo edilizio" vero e proprio, nel caso si dovessero rinvenire la parti mancanti, solo nel caso queste possano incidere sulla Conformità Edilizia sopra dichiarata, sarà cura dello scrivente integrare la presente perizia.

Di seguito si elencano tutti i titoli edilizi, pareri e nulla osta rilasciati dagli enti, integrazioni a riscontro di specifiche richieste ricevute, eccetera; per ovvi motivi di fattibilità, si sono consultati vari faldoni molto voluminosi, non viene allegata alla perizia copia di tutto quanto esaminato ed elencato, stante la possibilità di visionarli in archivio comunale.



Data	Prot.n.	Pratica	Descrizione
06/06/2013	73053	PARERE FAVORE- VOLE ALLO SCARICO IN PUBBLICA	Parere favorevole allo scarico in pubblica fognatura di Via A.Barboni e Via G.Mazzini rilasciato da HERA S.p.A.
29/05/2013 SUAP VIGARANO – 07/02/2013 USL FERRARA	8183 SUAP VI- GARANO - 9331 USL FERRARA	PROCEDIMENTO UNICO	Procedimento unico per ristrutturazione con ampliamento di immobile destinato a casa di riposo per anziani
20/06/2013	4169	RICHIESTA INTEGRA- ZIONI	Richiesta integrazioni da parte di ARPA relative al procedimento unico di Prot.n.8183 del 29/05/2013
24/06/2013	9355	RICHIESTA INTEGRA- ZIONI	Richiesta integrazioni da parte di ARPA relative al procedimento unico di Prot.n.8183 del 29/05/2013
01/07/2013	9646	RICHIESTA PARERE PREVENTIVO	Richiesta di parere preventivo integrato in merito alla richiesta di ARPA di Prot.n.4169 del 20/06/2013
15/07/2013	10368	TRASMISSIONE IN- TEGRAZIONI PROCE- DIMENTO UNICO	Trasmissione integrazioni inerenti al procedimento unico per ristrutturazione con ampliamento di immobile destinato a casa di riposo per anziani di Prot.n.8183 del 29/05/2013 Suap Vigarano – PG n.9331 del 07/02/2013 Usl Ferrara
24/07/2013	10782/9446	PARERE FAVORE- VOLE VVF	Parere favorevole alla richiesta di ottenere il parere preventivo di conformità per l'ampliamento dei piani interrato, terra, primo e secondo portando i posti letto da 36 a 56
19/07/2013	45217	PARERE FAVORE- VOLE USL FERRARA	Parere favorevole della USL Ferrara riferito esclusivamente a valutazioni di specifica competenza del Dipartimento di Sanità pubblica demandando ogni valutazione di carattere ambientale alle competenze ARPA
25/07/2013	10886	PARERE FAVORE- VOLE ARPA	ARPA esprime un giudizio di congruità ambientale al progetto (tenendo conto del parere favorevole condizionato Acustico di Prot.PGFE72013/311 del 16/01/2013)
14/07/2016	10087	PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO	Provvedimento di accoglimento dell'istanza per la realizzazione del progetto di ristrutturazione ed ampliamento di immobile destinato a casa di riposo per anziani
07/07/2016	382/12/9777	PDC	Permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione con ampliamento di fabbricato adibito a casa di riposo per anziani
04/08/2017	10957	DEPOSITO PRO- GETTO ESECUTIVO	Denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture della Pratica sismica n.596 Prot.n.5047 del 11/04/2017
21/02/2018	2664	RICHIESTA PROCEDI- MENTO UNICO	Richiesta di procedimento unico a seguito di richiesta di variante in corso d'opera

05/03/2018	22447	PARERE SCARICHI HERA Spa	Parere positivo di HERA SpA per autorizzazione agli scarichi
20/03/2018	4191	PARERE FAVORE- VOLE VVF	Parere favorevole alle indicate condizioni alla richiesta di Variante in corso d'opera dei lavori di ampliamento di una struttura di assistenza e residenza per anziani (57 posti letto)
28/03/2018	12	DELIBERA C.C. PER DEROGA NTA DEL PRG	Delibera del Consiglio Comunale per autorizzazione al rilascio del PDC in deroga alle NTA in relazione alla variante richiesta
06/04/2018	4913	PROCEDIMENTO UNICO – VARIANTI	Richiesta di procedimento unico per varianti essenziali al PDC 382/12
07/05/2018	6229	PARERE FAVORE- VOLE VVF	Parere favorevole alla richiesta di Variante in corso d'opera dei lavori di ampliamento di una struttura di assistenza e residenza per anziani (57 posti letto)
28/05/2018	28/18/7372	PDC in deroga	Permesso di costruire in deroga per l'esecuzione dei lavori di varianti essenziali al PDC di prot.n.382/12
05/04/2019	4649	DEPOSITO PRO- GETTO ESECUTIVO	Denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture della Pratica sismica n.595 di Prot.n.5047 del 11/04/2017
12/07/2019	9375	RICHIESTA DI ARCHI- VIAZIONE PROROGA	Richiesta di archiviazione della proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori previsti dal PDC Prot.n.382/12, in quanto i termini sono già stati prolungati dal rilascio del PDC Prot.n.7372/28/2018
16/07/2019	/pec	VARIANTE AUTO- RIZZ. SCARICHI HERA Spa	Variante Autorizz. Scarichi di HERA SpA
23/07/2019	9653/83/2019	SCIA in VARIANTE	SCIA in Variante al PDC n.28/18/7372 e al PDC n.382/12/9777 riguardante la ristrutturazione con ampliamento di casa di riposo per anziani
09/07/2019	9849	COMUNICAZIONE DI INSTALLAZIONE FO- TOVOLTAICO PARTE 1	Comunicazione di opere di realizzazione dell'impianto fotovoltaico
09/10/2019	13000	COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI FOTO- VOLTAICO PARTE 2	Comunicazione che i lavori di realizzazione dell'impianto fotovoltaico sono terminati
13/09/2019	11629	COMUNICAZIONE ESITO VERIFICA FI- NALE	Comunicazione esito verifica finale COMPLETA relativa della SCIA in Variante Prot.9653/83/2019
11/11/2020	15440	NOTIFICA OPPOSIZIONE ACCESSO ATTI	Opposizione alla richiesta di accesso agli atti da parte di Corte Loredana Srl
08/03/2021	4172	NULLA OSTA PASSO CARRABILE	Nulla osta passo carrabile inerente alla realizzazione di un nuovo accesso carrabile
11/03/2021	3843	CILA PASSO CARRABILE	Asseverazione CILA per realizzazione passo carrabile e modifica recinzione

30/04/2021	6330	LETTERA FINE LAVORI CILA	Comunicazione di fine lavori relativa alla CILA Prot.n.3843 del 11/03/2021 per realizzazione passo carraio e modifica recinzione
30/04/2021	6328	SCIA in VARIANTE a Fine Lavori	SCIA in Variante a fine lavori al PDC Prot.n.382/12/9777, al PDC Prot.n.28/18/7372 e successiva SCIA in Variante Prot.n. 9653/83/2019
03/06/2021	7941	LETTERA FINE LAVORI STRUTTURALI	Comunicazione di fine lavori strutturali del fabbricato ristrutturato in forza del PDC Prot.n.382/12/9777, PDC Prot.n.28/18/7372 e successive SCIA in Variante Prot.n.9653/83/19 e SCIA in Variante a Fine Lavori Prot.n.6328
16/06/2021	8849	Fine lavori e richiesta agibilità	Fine lavori e richiesta agibilità inerente al PDC Prot.n.382/12/9777, al PDC Prot.n.28/18/7372, successiva SCIA in Variante Prot.n. 9653/83/2019 e SCIA in Variante a fine lavori Prot.n.6328
16/06/2021	8592	SCEA	Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità inerente al PDC Prot.n.382/12/9777, al PDC Prot.n.28/18/7372, successiva SCIA in Variante Prot.n. 9653/83/2019 e SCIA in Variante a fine lavori Prot.n.6328
03/09/2021	12312	Sospensione dei termini e sopralluogo della SCEA	Sospensione dei termini e sopralluogo della SCEA Prot.n.8592 del 16/06/2021
13/09/2021	12768	INTEGRAZIONI SCEA	Integrazioni come da richiesta Prot.n.12312 del 03/09/2021 inerente la SCEA Prot.n.8592 del 16/06/2021
09/09/2021	9449	SCIA VVF	SCIA ai fini antincendio presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Ferrara
16/09/2021	13011	SUBENTRO AUTORIZZAZIONE SCARICHI	Dichiarazione di subentro titolarità autorizz. scarichi da parte della ditta conduttrice
17/09/2021	13158	INTEGRAZIONE VOLONTARIA	Integrazione volontaria per invio contratti di manutenzione ascensori
20/09/2021	13158	INTEGRAZIONE VOLONTARIA	Integrazione volontaria per invio contratti di manutenzione ascensori
21/09/2021	13224	INTEGRAZIONE VOLONTARIA	Integrazione volontaria per invio contratti di verifiche periodiche e straordinarie ascensori
22/09/2021	13320	INTEGRAZIONE VOLONTARIA	Integrazione volontaria per invio accettazione incarico ditta per verifiche periodiche e straordinarie ascensori
30/09/2021	13.764	RICHIESTA ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE	Richiesta all'ufficio tecnico comunale di esprimersi riguardo a linea vita, in merito al 3° ascensore/montalettighe, esito della verifica del sopralluogo

07/10/2021	14101	INTEGRAZIONE VOLONTARIA	Integrazione volontaria inerente la SCIA Prot.n.6328 del 30/04/2021 e SCEA Prot.n.8592 del 16/06/2021
2021	14226	NOTA	Ritiro dell'integrazione volontaria di Prot.n.14101 del 07/10/2021 in quanto in attesa di una verifica da parte della ASL competente
28/10/2021	15392	INTEGRAZIONE VOLONTARIA	Integrazione volontaria alla SCIA in Variante a fine lavori Prot.n.6328 del 30/04/2021 e SCEA Prot.n.8592 del 16/06/2021
04/11/2021	15643	PRECISAZIONE	Precisazione riguardante l'integrazione volontaria Prot.n.15392 del 28/10/2021
23/05/2022	7907	DICHIARAZIONE DEPOSITO CARTACEO	Dichiarazione per documentazione cartacea depositata in data 20/05/2022 per conto di Corte Loredana srl

7.2 Conformità urbanistica:

Case di cura e ospedali con fini di lucro [D4]

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO U.9 "Servizi sociali di quartiere"
Estremi delle convenzioni:	Delibera C.C.n.73/10 e n.9/11 per decisione di vendita dell'immobile denominato "Ex Casa Protetta" e successiva delibera C.C.n.16/11 in cui il Consiglio Comunale ha fornito all'Ufficio Tecnico Comunale
Obblighi derivanti:	con delibera del Consiglio Comunale del 31 marzo 2011, è stato ristretta all'uso U9 (servizi sociali di quartiere) la destinazione d'uso ammissibile dell'area ove ricade l'immobile in oggetto. Successivamente, con Delibera n.60 del Consiglio Comunale in data 03/09/2013, veniva autorizzato il rilascio del Permesso di Costruire in deroga alle norme tecniche del P.R.G. per lavori di ampliamento e ristrutturazione del fabbricato adibito a casa di riposo per anziani (ex Casa Protetta di proprietà comunale).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	vincolo di destinazione d'uso per "servizi sociali di

quartiere".

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Case di cura e ospedali con fini di lucro [D4]** di cui al punto **A - CASA DI RIPOSO PER ANZIANI**

Casa di Riposo per anziani denominata "Residenza Loredana", posta in zona centrale di Vigarano Mainarda, in Via G. Garibaldi n.66, derivante da completa ristrutturazione ed ampliamento della "Ex Casa Protetta" di Vigarano Mainarda.

La capacità ricettiva della casa di riposo è pari a 29 camere tra doppie e singole, per un totale di 57 posti letto, distribuiti su quattro piani e raggiungibili tramite due ascensori e un monta-lettighe, collocati in prossimità dei corpi scala.

L'edificio elevato di 4 piani fuori terra ed uno interrato, insiste su un lotto di forma presso ché quadrata delineata da tre strade, la Via G. Garibaldi cui prospetta la facciata anteriore, oltre alle laterali Via Barboni e Via Mazzini, mentre il lato posteriore del lotto confina con altro lotto su cui sorgono edifici di civile abitazione di altre proprietà.

Nel piano interrato sono collocati i vani tecnici e le zone scantinato, al piano terra le aree destinate alle attività diurne, le zone per le attività comuni, gli uffici per l'amministrazione, le zone destinate alle attività di servizio ed agli impianti, al piano primo, secondo e terzo sono collocate le camere destinate agli ospiti con i necessari servizi igienici e vani di servizio.

Di seguito si elencano le caratteristiche distributive di ciascun piano, che meglio si comprendono consultando le piante in scala 1:200 che si allegano alla perizia, nelle quali è definita la destinazione d'uso di ciascun vano con relativa superficie utile

PIANO INTERRATO

Accessibile solamente dal piano terra, al suo interno è collocata la sala macchine a servizio del monta-lettighe, gli altri vani occupati da componenti di vari impianti tecnologici sono da considerarsi accessibili solamente per opere manutentive, ma non utilizzabili, anche in ragione della limitata altezza interna pari a circa m.1,60.

PIANO TERRA

A questo piano si collocano l'ingresso al fabbricato, gli spazi comuni quali sala comune, sala lettura, sala tv, palestra (e/o sala del culto) e sala da pranzo, così come gli uffici destinati alla segreteria e alla direzione

dell'attività. Il corridoio interno collega questi vani con gli uffici e con i numerosi servizi igienici, destinati alla direzione, agli ospiti esterni in visita e agli ospiti interni residenti.

Nell'angolo nord sono dislocati tutti gli spazi destinati alle attività di servizio, quali la cucina, la dispensa, le celle frigo, gli spogliatoi destinati al personale addetto, oltre a due locali destinati agli impianti tecnologici (gruppo elettrogeno e vano quadri elettrici) accessibili solo dall'esterno.

Accanto all'ingresso carrabile su Via Mazzini vi è il vano scala realizzato in ampliamento alla struttura precedente, attorno a cui si sviluppano la centrale termica, la camera ardente con bagno di pertinenza ed un ulteriore vano tecnico. Il vano scala ospita uno dei due ascensori installati nell'intero edificio.

La sala da pranzo è stata dimensionata per soddisfare una ricettività di 109 posti a sedere, calcolata sulla superficie totale del locale e considerando che da normativa è previsto un utilizzo pari a 1.20 mq. per posto.

Sempre in termini di dimensionamento secondo normativa, la cucina potenzialmente può preparare 285 pasti, considerando che per ogni mq. di superficie si possono prevedere 10 pasti giornalieri; le dimensioni e la forma distributiva della cucina consentono la destinazione di un'area di ingresso per lo sbratto e la pulizia delle stoviglie ed un'area destinata alla preparazione del cibo. La zona destinata alla preparazione è dotata di lavamani con azionamento a pedale, mentre un vano attiguo è destinato a dispensa e cella frigorifera, con possibilità di accesso diretto dall'esterno per le operazioni di approvvigionamento.

Gli spogliatoi destinati agli addetti sono dimensionati considerando un utilizzo pari a 1,20 mq. per addetto e soddisfano il requisito della superficie minima uguale o superiore a 6.00 mq.

PIANO PRIMO

A questo piano trovano collocazione le 13 camere doppie destinate agli ospiti interni (residenti), per un totale di 26 posti letto; ogni camera è dotata di un bagno interno dedicato, con dotazione completa di sanitari conformi al D.M.236/89, tra cui lavabo, water, bidet e doccia.

Le camere sono dimensionate per poter contenere letto, comodino, sedia ed armadio, per ogni posto letto, oltre ad una scrivania.

Di fronte al "vecchio" vano scala è presente il "bagno di piano", attrezzato per gli utenti non autosufficienti, nelle immediate vicinanze è posto un locale comune destinato alla cura della persona con servizio igienico dedicato.

A sinistra del "nuovo" blocco scale è stato collocato un salottino/zona pranzo, al piano è presente una grande terrazza accessibile agli ospiti che affaccia su Via Garibaldi.

PIANO SECONDO

Il piano presenta una distribuzione molto simile a quello sottostante, quindi si hanno ulteriori 13 camere doppie per un totale di 26 posti letto, tutte con caratteristiche pari a quelle già descritte.

Di fronte al disimpegno del vano scala trova posto un ulteriore "bagno di piano" attrezzato per gli utenti non autosufficienti, ed ulteriore locale comune destinato alla cura della persona con servizio igienico per il personale, mentre a sinistra del "nuovo blocco scale" è collocato il blocco lavanderia, completo di depositi per biancheria spora e pulita e la stireria.

PIANO TERZO

All'ultimo piano vi sono 5 camere destinate agli ospiti interni (residenti), per un totale di 5 posti letto, tutte dotate di bagno interno completo di tutti i sanitari (lavabo, bidet, water e doccia) ad eccezione di 1 camera, dove il bidet è sostituito da water con doccetta.

In prossimità del vano scale è stato ricavato un vano destinato a deposito ausili dotato di bagno per il personale, da due vani disimpegno è possibile accedere ai lastrici solari, ai soli fini della manutenzione, su cui sono installati componenti degli impianti tecnologici, tra cui i pannelli fotovoltaici e le macchine per la ventilazione meccanica.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Il lotto presenta due accessi pedonali, uno principale da Via Garibaldi e uno su Via Barboni, e due accessi carrabili, uno su Via Mazzini ed uno su Via Barboni, quest'ultimo utile alle operazioni di carico e scarico merce.

Ogni accesso pedonale è dotato di vialetto, collegato al marciapiedi che contorna l'intera struttura, la corte interna è interamente pavimentata con autobloccanti per favorire la deambulazione degli ospiti e le manovre dei mezzi di soccorso, la superficie a prato si sviluppa in prossimità della recinzione e nei pressi del locale VVF.

IMPIANTI

La struttura è completa di tutti gli impianti tecnologici richiesti dalle vigenti normative in relazione alla particolare destinazione d'uso, tutti di nuova realizzazione e dotati di dichiarazioni di conformità reperite nel fascicolo edilizio depositato in archivio del Comune di Vigarano Mainarda.

Per brevità si fanno solo alcuni accenni, l'impianto di riscaldamento alimentato da n.2 generatori di calore gas metano a condensazione e pompa di calore ad aria/acqua reversibile ad inverter, distribuzione ai piani tramite colonne montanti, gestita da pompe di circolazione in centrale termica, ad ogni piano la distribuzione si sviluppa in orizzontale mediante collettori di zona, i corpi emissivi sono costituiti da pannelli radianti a pavimento che funzionano sia in regime invernale che estivo, riservando l'utilizzo di radiatori solo nei bagni ed in altri locali secondari. E' altresì presente un impianto di ventilazione meccanica controllata, che permette di regolare anche la corretta deumidificazione in regime estivo tramite collegamento con apposite sonde di umidità.

Sono altresì presenti impianti per energie rinnovabili, impianto solare termico ed impianto fotovoltaico, oltre ad impianto antincendio.

L'impianto elettrico, oltre alle canoniche installazioni elettriche di forza motrice ed illuminazione, è completo di impianto telefonico e chiamata pazienti, impianto rivelazione incendi, impianto di diffusione sonora, impianto illuminazione d'emergenza, impianto dedicato alla climatizzazione, eccetera.

Di seguito si elencano le dichiarazioni di conformità rilasciate dai vari installatori impiantistici di cui è stata depositata copia nel fascicolo edilizio conservato in archivio comunale:

06/02/2017	/	DI.CO. Controsoffitti in cartongesso	Dichiarazione di prestazione controsoffitti in cartongesso
15/03/2019	07/19	DI.CO. Centrale termica	Dichiarazione di conformità della Centrale Termica
15/03/2019	08/19	DI.CO. impianto antincendio	Dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio
15/03/2019	04/19	DI.CO. impianto a Gas CT e Cucina	Dichiarazione di conformità dell'impianto del GAS a servizio della CT e della cucina
15/03/2019	03/19	DI.CO. impianto idrico sanitario e scarichi	Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario e scarichi
15/03/2019	05/19	DI.CO. impianto riscaldamento e condizionamento	Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento e condizionamento
15/03/2019	06/19	DI.CO. impianto ventilazione	Dichiarazione di conformità dell'impianto di ventilazione
12/08/2019		DI.CO. impianto fotovoltaico	Dichiarazione di conformità dell'impianto fotovoltaico
07/05/2021	025/2021	DI.CO. impianto elettrico	Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
08/06/2021	/	DI.CO. porte REI	Dichiarazione di conformità delle porte resistenti al fuoco
14/09/2021	12768	DI.CO. ascensori	Certificazione di conformità degli impianti di ascensori
07/05/2021	026/2021	DI.CO. impianto rivelazione incendi	Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di rivelazione incendi
07/05/2021	027/2021	DI.CO. impianto diffusione sonora	Dichiarazione di conformità dell'impianto di diffusione sonora
07/05/2021	028/2021	DI.CO. impianto equipotenzializzazione di terra	Dichiarazione di conformità dell'impianto di equipotenzializzazione di terra
07/05/2021	038/2021	DI.CO. gruppo elettrogeno	Dichiarazione di conformità del gruppo elettrogeno
06/08/2021		DI.CO. ascensori	Dichiarazione di conformità ascensori

STRUTTURE

Dal punto di vista strutturale, l'intervento di ristrutturazione con ampliamento dell'edificio in oggetto autorizzato dal citato Permesso di Costruire rilasciato in data 07/07/2016 e successivi, è da suddividersi in due parti:

- intervento di miglioramento sismico sul fabbricato esistente, di remota costruzione, che ha previsto la demolizione di due porzioni di esso;
- intervento di nuova costruzione di edificio giuntato sismicamente a quello esistente.

Da attenta lettura di tutta la documentazione tecnica depositata presso gli uffici pubblici competenti, si individuano le tecniche costruttive utilizzate, posto che dal rilievo svolto in sito, non è stato possibile appurare tutto ciò che è celato dalle opere di finitura presenti nello strato a vista.

Il miglioramento sismico ha interessato il fabbricato già prima esistente, che presentava una struttura portante in elevazione costituita da muratura in mattoni semipieni di diverso spessore, orizzontamenti in struttura latero-cementizia, compresi i solai verso il piano interrato e di copertura, scala interna in soletta rampante in cemento armato.

L'intervento di miglioramento ha comportato, la completa demolizione delle due porzioni laterali e dell'edificio a destinazione deposito posto nel cortile posteriore, nel corpo principale recuperato è stata demolita la scala esterna di accesso al piano interrato, modificate alcune aperture esistenti con formazione di nuove aperture nella muratura portante, si è costruita una nuova scala in c.a. per accedere al piano interrato con relativa demolizione di una porzione di solaio, è stata realizzata una nuova struttura ascensore, inserita nella tromba delle scale. Viceversa non si è intervenuti sulla fondazione a platea esistente, ad eccezione della nuova fondazione, sempre a platea, per il nuovo ascensore posto al centro del fabbricato.

Contemporaneamente sono stati fatti altri interventi di carattere non strutturale, che tuttavia hanno inciso sull'analisi dei carichi, tra i quali:

- sulle murature esterne portanti è stato applicato un cappotto isolante in polistirene;
- sui solai interpiano si sono demoliti massetti e pavimentazioni per realizzare un nuovo pacchetto, all'estradosso del solaio, costituito da massetto impianti – impianto di riscaldamento a pavimento – massetto e pavimento;
- sul solaio di copertura si sono rimossi guaina impermeabile e pavimentazione, andando a creare un nuovo pacchetto costituito da guaina bituminosa, strato isolante termoacustico e pavimentazione.

L'intervento di ampliamento ha comportato la realizzazione in adiacenza alla struttura esistente tramite giunto strutturale, quindi, da un punto di vista della categoria di intervento, si è configurato come nuova costruzione, trattandosi di unità strutturale nuova ed indipendente.

Quello che si può considerare nuovo fabbricato, presenta un numero di piani variabile, comunque fino ad un massimo di 4 piani fuori terra, ha una forma irregolare ed presenta una struttura a telaio in cemento armato.

Strutturalmente il fabbricato di nuova realizzazione è così composto:

- fondazioni di tipo a platea in c.a., con nervature di rinforzo in corrispondenza dei tamponamenti maggiori ed armature aggiuntive nelle porzioni più sollecitate;
- struttura portante in elevazione composta da telaio in c.a. (travi e pilastri);
- solai interpiano in laterocemento 20+5;
- solaio di copertura in laterocemento 20+5;
- scale in soletta rampante in c.a.;
- tamponamenti esterni costituiti da blocchi in laterizio semipieno da 25 cm. e cappotto esterno isolante.

Le opere strutturali nel loro complesso sono terminate in data 28/04/2021, come risulta dalla "relazione a lavori ultimata" sottoscritta dal direttore dei lavori, il collaudo strutturale datato 03/06/2021, depositato in data 04/06/2021 al prot.n.7941, è da considerarsi il documento conclusivo di tutta la procedura "strutturale", formalizzata con le seguenti pratiche depositate al S.U.E. del Comune di Vigarano Mainarda:

- Pratica sismica n.596, prot.Gen.5047 del 11/04/2017;
- Pratica sismica n.610, prot.Gen.1057 del 04/08/2017;
- Variante Sostanziale n.637, prot.Gen.2315 del 15/02/2018 (cui è stato allegato il "piano di manutenzione opere strutturali");
- Variante n.655, prot.Gen.4649 del 05/04/2019.

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: Buono, l'immobile risulta completamente ristrutturato, con vari corpi costruiti ex-novo, il tutto è stato completamente attrezzato ed arredato, seppur l'attività di "Casa di cura per anziani" non abbia mai avuto inizio.

Durante i rilievi in sito, si sono riscontrati gli effetti degradanti di evidenti infiltrazioni di acqua meteorica, soprattutto nella zona sottostante il grande terrazzo del piano primo con affaccio sulla Via G. Garibaldi.

Ulteriori infiltrazioni, seppur meno estese ed evidenti, sono presenti anche in alcuni vani sottostanti ai lastrici solari ed adiacenti il terrazzo-balcone sul lato interno.

I principali danni visibili sono costituiti da danneggiamenti alle tinteggiature ed agli intonaci di pareti e soffitti, oltre che ad alcuni pannelli in gesso dei controsoffitti.

A compensazione di tali problematiche, in fase di determinazione del valore di stima si è calcolata una detrazione di valore pari ad €. 30.000,00, importo stimato necessario alle riparazioni localizzate degli strati impermeabilizzanti di terrazzi e lastrici, nonché al ripristino degli intonaci e delle tinteggiature ammalorate.

Preme precisare che in fase di rilievo non si è avuta la possibilità di testare il funzionamento degli impianti tecnologici, per cui non si garantisce sul loro funzionamento, comunque sono tutti di nuova realizzazione (terminati nell'anno 2021 circa), nonché certificati con le relative dichiarazioni di conformità degli installatori, come elencato in paragrafo precedente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della consistenza si è tenuto conto delle superfici rilevate in sito; precisamente vengono computate le superfici al lordo dei muri perimetrali ed interni sino alla mezzera dei muri di confine.

La determinazione della superficie "commerciale" e l'attribuzione del prezzo unitario vengono esplicitati ai soli fini estimativi; l'immobile viene trasferito "A CORPO" e non "a misura", nello stato di fatto in cui si trova.

Il valore dell'area scoperta, piazzale, recinzioni e parti comuni, vengono ricompresi percentualmente nel valore delle varie porzioni di fabbricato di seguito considerate.

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra - Vani zona diurna, cucina, sala pranzo, sale intrattenimento, uffici, servizi diretti, ecc.	sup reale lorda	970,50	1,00	970,50
Piano 1° - Camere e servizi diretti	sup reale lorda	664,24	1,00	664,24
P.1° - Terrazzi fruibili	sup reale lorda	152,84	0,25	38,21
Piano 2° - Camere e servizi	sup reale lorda	664,24	1,00	664,24
Piano 3° - Camere e servizi	sup reale lorda	268,60	1,00	268,60
Piano Seminterrato - Vani tecnici	sup reale lorda	94,00	0,15	14,10
		2.814,42		2.619,89



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
- Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.).

Il procedimento comparativo diretto per la stima del più probabile valore di mercato dei manufatti in trattazione è certamente da scartare come metodologia di stima, non risultando adatta alla valutazione di immobili caratterizzati da un elevato grado di peculiarità, quali sono gli edifici a destinazione "case di riposo per anziani".

Detto procedimento infatti risulta maggiormente indicato per la stima di immobili presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica. Di fatto, per i fabbricati oggetto di interesse ed in genere per tutti i fabbricati a destinazione simile, nella zona non è presente una sufficiente quantificazione di alienazioni di beni simili da cui estrapolare dati per un confronto diretto e relativa stima sintetico/comparativa.

Si è ritenuto quindi di dover fare ricorso a metodologie di tipo indirette per la stima dell'intero compendio.

Le metodologie indirette sono attuabili mediante:

- 1) un approccio tecnico, ricercando ad esempio il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- 2) un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, consentendo di ricercare il valore di capitalizzazione ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene;

In relazione all'approccio di cui al punto 1), ulteriori aspetti economici derivanti dalla metodologia indiretta citata, sono:

- a) il valore di trasformazione, considerato nell'eventualità in cui il bene non abbia mercato ma sia suscettibile di trasformazione in un altro che abbia una maggiore appetibilità;
- b) il valore di surrogazione/riproduzione, considerato quando non sia possibile la trasformazione ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di fornire le stesse utilità; in tal caso se ne ricercherà il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo, mediante il procedimento del valore di riproduzione deprezzato;
- c) il valore complementare, considerato qualora il bene sia parte integrante di un complesso omogeneo e quindi il suo valore dipenda dalla sua condizione di bene accessorio.



La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta, tra l'altro, dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili.

Alla luce dei dati raccolti, tra le varie opzioni dell'elenco sopra riportato, si ritiene plausibile eseguire una prima stima utilizzando il metodo di cui al punto 1-b cosiddetto COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO, non accontentandosi del risultato, ma svolgendo una seconda stima con diverso metodo, al fine di confrontarne i valori ottenuti e quindi mediandoli aritmeticamente.

Quindi, in secondo luogo, considerando che l'immobile in oggetto rientra in una categoria che è possibile definire "non ordinaria", come viceversa possono essere gli immobili residenziali, si ritiene opportuno stimarne il valore venale di comune commercio trattandolo come un bene strumentale ad un'attività, appunto una "Casa di riposo per anziani", utilizzando i dati reddituali potenzialmente ottenibili per attività simili. Tale metodologia estimativa, definita CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO, fonda il valore economico della struttura ricettiva sulla sua capacità di generare reddito ed ha come obbiettivo quello di valutare l'azienda come complesso unitario sulla base della relazione tra valore e redditività.

Per la formazione del valore di mercato si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti, cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, nonché di quant'altro riportato in perizia.

Ulteriore elemento considerato è l'andamento del mercato immobiliare all'attualità, soprattutto in relazione agli ambiti "non residenziali", che chiaramente ricevono richieste di mercato solo da soggetti già inseriti nel segmento di mercato specifico della destinazione d'uso dell'immobile. Si precisa che il prezzo base di seguito indicato è riferito all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, da vendersi "A CORPO" e non "A MISURA", con ogni ragione, diritto e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se vi sono e come hanno ragione legale di esistere, anche se non espressamente riportati in perizia.

I valori assunti tengono già conto di eventuali spese ed oneri necessari per ogni tipo di verifica e adeguamenti funzionali, che saranno tutti, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto ufficio provinciale di Ferrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Ufficio del Registro di Ferrara – A.d.E.;
- Ufficio Tecnico del comune di Vigarano Mainarda;
- Altre fonti di informazione, tra cui tecnici del luogo operanti nel settore immobiliare ed estranei alla procedura, prezziari dei valori edilizi a carattere nazionale, conoscenza personale derivante dall'attività professionale, consultazione banche dati per dati immobiliari comparabili, pubblicazioni di settore, eccetera.

8.3 Valutazione corpo unico A - CASA DI RIPOSO PER ANZIANI:

Stima con metodo del COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Il procedimento di stima con il cosiddetto costo di riproduzione deprezzato, ampiamente utilizzato (anche dall'Agenzia delle Entrate) per la stima di immobili con elevata peculiarità e discendente dal criterio del valore

di surrogazione, appare il più idoneo per formulare un corretto giudizio di stima. Detto procedimento consente di valutare beni immobili partendo dalla constatazione che gli stessi hanno un valore almeno pari al loro costo di produzione.

La determinazione del valore viene operata aggiungendo al valore di mercato del suolo sul quale i beni insistono una somma ottenuta sottraendo dal costo lordo di produzione (ricostruzione a nuovo) di un particolare manufatto, una aliquota che ne tenga in considerazione l'età, l'obsolescenza funzionale, economica ed ambientale.

Nello specifico, il valore del costo di riproduzione deprezzato del complesso in questione deriverà dalla risoluzione di un'espressione di calcolo che utilizza i seguenti dati:

- VALORE DELL'AREA (VA) è il valore di sedime urbanizzato su cui è stato realizzato il bene;
- COSTO DI COSTRUZIONE (CC) è il costo di riproduzione a nuovo del manufatto stimato analiticamente;
- DEPREZZAMENTO (DP) è un coefficiente di deprezzamento in considerazione della vetustà fisica e del livello di manutenzione generale del manufatto.

VALORE DELL'AREA (VA), si è considerato il Valore delle Aree Edificabili, deliberato per l'anno 2025 dal Comune di Vigarano Mainarda, ai fini del calcolo IMU,

da cui la superficie catastale pari a mq. 2236 x €. 79,00 = €. 176.644,00

Il COSTO DI COSTRUZIONE (CC) è stato calcolato analiticamente attraverso una stima sommaria dei costi, partendo da un valore di riferimento ricavato dall'analisi di vari prezziari che stimano il costo di ricostruzione deprezzato per le unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare. In considerazione dei dati reperiti sul mercato, opportunamente parametrati con le caratteristiche oggettive caratterizzanti la particolare destinazione d'uso dell'immobile in esame, si è ritenuto congruo assegnare un costo di costruzione pari ad €. 1.485,00 al metro quadrato, calcolato come da criterio di calcolo della consistenza commerciale fissato nel D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Le SPESE TECNICHE (ST) rappresentano le spese professionali necessarie allo svolgimento di tutto l'iter tecnico-amministrativo, comprensivi oneri previdenziali e fiscali, nella fattispecie si sono calcolate forfettariamente in percentuale pari al 9% del CC COSTO DI COSTRUZIONE.

ONERI COMUNALI (OC) comprendono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo di costruzione ed altri oneri secondari, l'importo considerato è il risultato della somma degli oneri effettivamente corrisposti nell'anno 2021 dalla proprietà dell'immobile in oggetto in occasione della sua completa ristrutturazione con ampliamento, il tutto attualizzato con semplice rivalutazione monetaria collegata all'indice di inflazione;

Oneri calcolati in data 24/09/2013 = €. 64.618,76

Oneri calcolati in data Febbraio 2026 = €. 79.093,36

Rivalutazione monetaria ISTAT +22,4%

UTILE PROMOTORE (UP) al promotore spetta il profitto quale remunerazione del rischio, del coordinamento e della gestione dei fattori della produzione e per la conservazione e la difesa della propria reputazione, per prassi consolidata questo valore viene stimato sinteticamente in percentuale al CC-COSTO DI COSTRUZIONE, nel caso di specie, si ritiene corretto applicare una percentuale pari al 5%.

Il DEPREZZAMENTO UEC (DP) è funzione principalmente dell'età dell'edificio e quindi del suo stato conservativo/manutentivo; viene stimato mediante la formula proposta dall'U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili), in funzione degli anni di vita trascorsa dalla realizzazione del manufatto e della sua presunta vita utile, così espressa:

$$DP = \{[(A + 20)^2] / 140\} - 2.86$$

dove il coefficiente A deriva dal rapporto in percentuale tra gli anni di vita trascorsa e la più probabile vita utile del manufatto, posto che la presunta vita utile di un fabbricato è stata assunta in 60 anni, come media ponderata dei valori riportati in letteratura oscillanti da 40 a 80 anni.

CALCOLO COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO (COST APPROACH)

COSTO DI COSTRUZIONE (CC)			
Descrizione	Sup. mq.	Costo al mq.	Parziale
Unità principale	2.567,58	1.485,00	3.812.856,30
Terrazze scoperte	38,21	1.485,00	56.741,85
Locali tecnici	14,10	1.485,00	20.938,50
(CC) Totale			3.890.536,65

SPESE TECNICHE (ST)	
Descrizione	Importo
Oneri professionali calcolati percentualmente al costo di costruzione (9%)	350.148,00
(ST) Totale	350.148,00

ONERI COMUNALI (OC)	
Descrizione	Importo
Costi sostenuti nell'anno 2013 attualizzati con rivalutazione monetaria all'attualità	79.093,36
(OC) Totale	79.093,36

SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (SCC) = CC + ST + OC	4.319.778,01
VALORE DELL'AREA (VA) = € 79,00 x m² 2.236,00	176.644,00

UTILE PROMOTORE (UP)			
Descrizione	Importo	%	Parziale
Costo di costruzione	3.890.536,65	5,00	194.526,83
Spese tecniche	350.148,00		
Oneri comunali	79.093,36		
Valore dell'area	176.644,00		
(UP) Totale			194.526,83

VALORE AL NUOVO (VN) = SCC + VA + UP	4.690.948,84
---	--------------

DEPREZZAMENTO UEC (DP)				
Descrizione	Incidenza	Vita utile (n)	Vetustà (t)	Parziale
Deprezzamento per 4 anni dal termine dei lavori di costruzione	10,00	60,00	4,00	10.410,93
(DP) Totale				10.410,93

Valore di costo deprezzato € 4.680.537,91 = € 4.690.948,84 - € 10.410,93

Valore stimato: € 4.680.537,91 =

Valore stimato arrotondato: € 4.681.000,00

Stima con metodo della CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Rappresenta il valore di mercato di un bene immobile determinato in base alla capitalizzazione dei redditi che il bene è in grado di produrre.

A questo scopo, si sono presi come base di partenza per i calcoli, i prezzi medi delle rette medie giornaliere per posto letto, richieste agli ospiti di strutture che vantano analogie per comparto di appartenenza, tipologia dei servizi offerti, vicinanza ai centri urbani, facilità di accesso per i parenti, eccetera.

Da un'indagine di mercato effettuata dallo scrivente, restringendo il campo ad alcune strutture della provincia di Ferrara, si è appurato che le rette medie applicate sono le seguenti:

- posto letto in camera singola – retta giornaliera (per periodi medio-lunghi) pari ad €. 110,00 al giorno;
- posto letto in camera doppia – retta giornaliera (per periodi medio-lunghi) pari ad €. 85,00 al giorno.

Considerando che la struttura in esame è autorizzata per n.26 camere doppie, che producono n. 52 posti letto, oltre a n.5 camere singole, il totale dei posti letto è pari a 57, quindi, moltiplicando i valori giornalieri, si ha:

n. 52 posti letto x €. 85,00 = €. 4.420 al giorno x 365 = €. 1.613.300,00 all'anno

n. 5 posti letto x €. 110,00 = €. 550 al giorno x 365 = €. 200.750,00 all'anno

per un totale annuo pari ad €. 1.814.050,00 - valore che si adotta come REDDITO ANNUALE ai fini del calcolo della capitalizzazione

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte il REDDITO ANNUALE dell'immobile oggetto di valutazione nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione, più nel dettaglio esso assume la seguente forma:

$$V = R/i$$

dove:

V = Valore del bene da stimare

R = Reddito netto annuo

i = saggio di capitalizzazione

In questo metodo è fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione la cui crescita è direttamente proporzionale all'aumento del rischio di investimento.

Il saggio di capitalizzazione, che mira a prevedere il valore di mercato di un immobile in uno specifico segmento di mercato locale ove è collocato l'immobile oggetto di attenzione, è estratto da segmenti di mercato simili a quello dell'immobile oggetto di valutazione, meglio adattato in funzione della localizzazione, la tipologia edilizia, la dimensione, eccetera.

Nel caso di specie il saggio di capitalizzazione è stato quantificato nella misura del 7.5%, risultato ottenuto prendendo in esame strutture aziendali di similari caratteristiche, poi opportunamente corretto con opportune detrazioni/maggiorazioni, quantificate in considerazione dei seguenti aspetti:

- centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- dimensioni subordinate degli spazi coperti o scoperti;
- grado di finitura interna ed esterna;
- livello tecnologico ed efficienza dei servizi;
- sicurezza delle situazioni strutturali;
- necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- età dell'edificio;
- suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione;
- livello dei collegamenti e del servizio trasporti;
- presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale;
- qualificazione dell'ambiente esterno, in relazione all'idoneità insediativa ed alle previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali;
- livello di inquinamento ambientale;
- presenza di verde pubblico;
- disponibilità di spazi pubblici e parcheggi;
- caratteristiche di prospicenza e luminosità;
- quota rispetto al piano stradale.

Al fine di ottenere il REDDITO NETTO, si sono detratte all'importo lordo ottenuto, la stima percentuale delle attese spese complessive annuali, così considerate:

• Manutenzione straordinaria	5,00%
• Reintegrazione	0,50%
• Improduttività	3,00%
• Assicurazioni	0,90%
• Servizi generali	0,45%
• Amministrazione	2,00%
• IMU	15,00%
• IRPEF	20,00%
• IRPEG	33,00%
• Altre imposte	<u>0,50%</u>
Percentuale totale applicata	80,35%

da cui il calcolo del REDDITO NETTO annuale, che si ottiene sottraendo al REDDITO LORDO la percentuale 80,35% delle spese complessive = € 1.814.050,00 – (80,35% di € 1.814.050,00) = € 356.460,83

Infine, applicando la formula $V = R/i$ si ottiene:

Valore per capitalizzazione (arrotondato): € 356.460,83 / 7,50% = € **4.753.000,00**

RIEPILOGO VALUTAZIONE

Valore ottenuto con STIMA PER COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO = €. 4.681.000,00

Valore ottenuto con STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO = €. 4.753.000,00

Valore MEDIO (4.681.000,00 + 4.753.000,00) : 2 = €. 4.717.000,00

Riduzione di valore "a forfait" a compensazione delle spese necessarie alla risoluzione dei danni rilevati dovuti alle infiltrazioni di acqua meteorica, previa correzione delle cause

= €. - 30.000,00

VALORE FINALE DI STIMA = €. 4.677.000,00

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%) € 701.550,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto (arrotondato):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.975.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Persona giuridica

Allegati

- Pianta Piano interrato;
- Pianta Piano terra;
- Pianta Piano 1°;
- Pianta Piano 2°;
- Pianta Piano 3°;
- Pianta Piano copertura;
- Documentazione fotografica (suddivisa per piani);
- Fascicolo catastale (planimetrie+visure);
- Visure Ipotecarie;
- Atto di provenienza;
- Atto costituzione servitù di distanza;
- Copia contratto di locazione;
- Attestato di Prestazione Energetica.

Data generazione: 15-03-2026

L'Esperto alla stima
Geometra Michele Pedriali