

---

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

promossa da:

**Italian Credit Recycle S.r.l.**

contro:

**Acquaparco Bondy Beach S.r.l.**

N° Gen. Rep. **148/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/05/2024 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Stefano Giusberti**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Elisabetta Fini**

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

**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



Parco acquatico composto da piscine coperte, locali spogliatoi e locali tecnici al piano terra con locale tecnico al piano primo sotto strada, piscine scoperte con locale tecnico, num. tre fabbrichette prefabbricate al piano terra in corpo separato rispettivamente adibite una a locali di servizio, magazzini ed uffici, e due adibite a spogliatoi, num. tre campi da gioco (mini calcio, basket e beach volley), ripostiglio in corpo separato, con circostante area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Bondeno (FE), via Monsignor Ulisse Gardenghi c.n. [REDACTED].

## Lotto: 001

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

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

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

Identificativo corpo: A.

Parco acquatico composto da piscine coperte, locali spogliatoi e locali tecnici al piano terra con locale tecnico al piano primo sotto strada, piscine scoperte con locale tecnico, num. tre fabbrichette prefabbricate al piano terra in corpo separato rispettivamente adibite una a locali di servizio, magazzini ed uffici, e due adibite a spogliatoi, num. tre campi da gioco (mini calcio, basket e beach volley), ripostiglio in corpo separato, con circostante area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Bondeno (FE), via Monsignor Ulisse Gardenghi c.n. [REDACTED].

**Quota e tipologia del diritto pignorato**

**Quota di 1/1 della piena proprietà di**

**[REDACTED] ACQUAPARCO BONDY BEACH S.R.L.**

con sede in BONDENO (FE)

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: ==.

Eventuali comproprietari:

==.

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di BONDENO (A965) (FE):**

Intestazione:

**[REDACTED] ACQUAPARCO BONDY BEACH S.R.L.**, con sede in BONDENO (FE)

Cod. Fiscale: [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

**Foglio 147 Particella 548 Subalterno 1**

Via Monsignor Ulisse Gardenghi n. [REDACTED], Piano S1-T

Dati di classamento

Rendita: € 18.841,00

Categoria D/6

Confini in corpo unico: mapp. 552, mapp. 555, mapp. 532, mapp. 533, cavo Poretto, mapp. 556, ovvero.



Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali non vi sono particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne e ad eccezione di lievi imprecisioni nella rappresentazione della geometria dell'immobile.

Si ritiene pertanto necessario presentare un aggiornamento della rappresentazione planimetrica dell'immobile in parola.

Si può ritenere quindi che le planimetrie catastali non siano pienamente conformi allo stato dei luoghi.

Si stima un onere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali di circa € 9.500,00, salvo ogni maggiore e/o minore spesa necessaria, che sarà comunque a totale carico dell'aggiudicatario.

- 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semi- centrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/zone del forese.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

- 3. STATO DI POSSESSO:

Da ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ferrara, Ufficio Territoriale di Ferrara, sono stati reperiti i seguenti estremi.

**Contratto di Comodato n. 2789 serie 3**, stipulato il 01/07/2001, registrato il 06/05/2003 presso Ufficio di Ferrara.

**Contratto di locazione non finanziaria di fabbricato n. 2790 serie 3** stipulato il 01/07/2001, registrato il 06/05/2003 presso Ufficio di Ferrara.

**Contratto di locazione di immobili strumentali n. 2650 serie 3T** stipulato il 01/07/2001, registrato il 15/12/2006 presso Ufficio di Ferrara (contratto risolto).

**Atto di associazione in partecipazione con apporto di attività lavor. n. 9732 serie 3** stipulato il 14/10/2011, registrato il 14/11/2011 presso Ufficio di DPFE UT Ferrara.

**Contratto di locazione non finanziaria di costruzione commerciale n. 1176 serie 3** stipulato il 01/01/2012, registrato il 09/02/2012 presso Ufficio di DPFE UT Ferrara.

**Contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo n. 6073 serie 3T** stipulato il 10/06/2015, registrato il 07/07/2015 e presentato il 07/07/2015 presso Ufficio di DPFE UT Ferrara.

**Atto di affitto di ramo d'azienda commerciale n. 3049 serie 1T** registrato il 25/05/2017 dal Notaio Curatola Carlo, stipulato il 24/05/2017, rep. 1221/00831.

Si precisa che, alla data odierna, non è stato possibile reperire copia dei sopra indicati contratti poiché l'Agenzia delle Entrate non ha ancora provveduto al rilascio, ad eccezione di quelli di seguito descritti, in quanto forniti dalla proprietà.

Al momento del sopralluogo gli immobili di cui al foglio 147 mapp. 548 sub. 1 erano occupati in forza di **contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo n. 6073 serie 3T** stipulato il 10/06/2015, registrato il 07/07/2015 e presentato il 07/07/2015 presso Ufficio di DPFE UT Ferrara, tra la soc. **Bondy Beach S.r.l.** e la soc. **Piscine Coperte Bondeno SSD a r.l.** con sede in Bondeno c.f.



01952750386

Durata locazione di anni 6 (sei) con decorrenza dal 10/06/2015 e termine il 09/06/2021, qualora nessuna delle due parti comunichi all'altra, almeno 6 mesi prima della suddetta scadenza, con lettera raccomandata, la propria volontà di non rinnovare il contratto, lo stesso si intende tacitamente rinnovato per un ugual periodo.

Canone annuale di affitto di complessivi € 80.000,00 oltre iva, oltre a due rate straordinarie di € 16.000,00 più iva ciascuna da pagarsi contestualmente alle rate dei mesi di agosto e settembre. Canone aggiornato annualmente nella variazione accertata dall'ISTAT.

**Atto di affitto di ramo d'azienda commerciale n. 3049 serie 1T** registrato il 25/05/2017, stipulato il 24/05/2017.

Contratto tra la soc. Acquaparco Bondy Beach S.r.l. e Piscine Coperte Bondeno Società Sportiva Dilettantistica a responsabilità limitata con sede in Bondeno (FE) c.f. 01952750386, con atto del Notaio Curatola Carlo rep. 1221/00831, con il quale viene concesso in affitto il ramo d'azienda.

Durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01/06/2017 al 31/05/2023. Alla scadenza il presente contratto si rinnoverà automaticamente e tacitamente per ulteriori periodi di un anno, salvo che una delle parti invii all'altra formale disdetta.

Modalità di disdetta e recesso dal contratto come indicate nell'allegato contratto.

Canone annuale di affitto di complessivi € 12.000,00 oltre iva.

Canone aggiornato annualmente nella variazione accertata dall'ISTAT.

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio de Registro rappresentino l'effettivo ed esaustivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incumbente, 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 diversi 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:*

Sono da intendersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario ogni pattuizione e clausola richiamata nell'atto del Notaio Mauro Mestieri in data 25/07/2000 al n. rep. 20955 racc. 6805, in cui veniva precisato che a fronte della cessione gratuita dell'area la società Acquaparco Bondy Beach S.r.l. assume i seguenti obblighi:



- La mancata realizzazione di quanto pattuito così come indicato nel rogito di cui sopra nonché la variazione dell'uso degli immobili richiamati sarà sanzionata con la risoluzione del contratto e la retrocessione in capo al Comune di Bondeno dell'area ceduta e dei manufatti sulla stessa esistenti. Verificandosi la condizione innanzi descritta la società inadempiente non potrà pretendere dal Comune di Bondeno il pagamento di indennità o somme a qualsiasi titolo.
- Qualora l'attuale proprietà intenda cedere a terzi dell'area di cui trattasi con i sovrastanti manufatti, deve dar ne preventiva comunicazione scritta al Comune di Bondeno a mezzo raccomandata AR nella quale dovranno essere riprodotte le modalità, i tempi, i modi ed il prezzo della cessione. Il Comune di Bondeno si riserva il diritto di esercitare la prelazione entro il termine massimo di mesi sei decorrenti dal ricevimento della citata comunicazione. (Per tale clausola pertanto si ritiene che sia carico dell'eventuale aggiudicatario la possibilità di subire il diritto di prelazione che eventualmente intendesse esercitare il Comune di Bondeno, a termini delle pattuizioni indicate nell'atto di cessione in gratuita, già sopra indicato).

La vendita degli immobili in esame è quindi 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, precisando che ogni onere di incombente, nessuno escluso, per il reperimento di eventuali standard urbanistici ecc. sarà a totale carico dell'aggiudicatario, ed andranno esclusivamente reperiti all'interno dei detti terreni, e l'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è da intendersi nella destinazione d'uso attuale, e come meglio precisata nel rogito di provenienza, con a carico ogni onere di incombente nessuno escluso derivante dagli accordi pattuiti tra il Comune di Bondeno e l'odierno debitore esecutato, nonché proprietario dell'immobile.

#### 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.

È da intendersi compreso ogni vincolo presente e richiamato nell'atto del Notaio Mauro Mestieri in data 25/07/2000 al n. rep. 20955 racc. 6805 tra i quali in particolare: il vincolo di destinazione d'uso pena risoluzione del contratto con retrocessione dell'area e dei manufatti edificati in capo al Comune di Bondeno, con precisazione che anche la variante d'uso solo di una parte dei fabbricati eretti sarà sanzionata con la risoluzione del contratto e la retrocessione in capo al Comune dei manufatti oggetto di variazione d'uso e delle relative aree di sedime.

Sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere di incombente per l'eventuale diritto di prelazione spettante al Comune di Bondeno in caso di trasferimento a terzi del complesso immobiliare, anche nell'ipotesi di vendita forzata di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare.

Saranno sempre a carico dell'eventuale aggiudicatario anche ogni eventuale obbligo in



caso di subentro da parte del terzo acquirente del complesso, in tutti i rapporti attivi e passivi derivanti dall'atto di trasferimento dell'area e incondizionata accettazione degli obblighi posti a carico della società **ACQUAPARCO BONDY BEACH S.R.L.**.  
Il tutto come meglio precisato nel già citato rogito di acquisto Notaio Mauro Mestieri in data 25/07/2000 al n. rep. 20955 racc. 6805

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca in rinnovazione** di € 697.216,81 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 27/01/2021 ai nn. **reg. part. 156 reg. gen. 1061**, a garanzia della somma di € 464.811,21, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo con Atto in data 24/01/2001 a rogito del Notaio Mauro Mestieri di Ferrara (FE), n. 21956 di rep., a favore di **Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.** con sede in Ferrara (FE), c.f. **0011253038**, contro **ACQUAPARCO BONDY BEACH S.r.l.**, con sede in Bondeno (FE) c.f. **01490960380**, e gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare di cui al C.T. foglio 147 mapp. 548 per la quota di 1/1 della piena proprietà oltre ad altri immobili non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Trattasi di ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 13/02/2001 ai nn. **reg. part. 453 reg. gen. 2557**.

Si precisa inoltre che nella presente ipoteca la superficie catastale del mapp 548 è di 17547 mq. e che ad oggi la superficie del mappale sopra indicato è di mq. 16217 poiché nell'anno 2004 è stato eseguito frazionamento che ha ridotto la superficie del mappale di mq. 1330 generando il mapp. 555, non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

**Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione** di € 263.882,92 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 09/06/2017 ai nn. **reg. part. 1353 reg. gen. 9551**, a garanzia della somma di € 131.941,46, derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito con Atto in data 07/06/2017 di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., n. 1234/3917 di rep., a favore di **Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.** con sede in Roma (RM), c.f. **13756881002**, contro **ACQUAPARCO BONDY BEACH S.r.l.**, con sede in Bondeno (FE) c.f. **01490960380**, e gravante sui beni di cui al C.F. foglio 147 mapp. 548 sub. 1, oggetto della presente esecuzione immobiliare.

**Ipoteca Volontaria** di € 300.000,00 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 16/05/2008 ai nn. **reg. part. 2128 reg. gen. 10461**, a garanzia della somma di € 200.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo con Atto in data 07/05/2008 a rogito del Notaio Mauro Mestieri di Ferrara (FE), n. 32442/13733 di rep., a favore di **Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.** con sede in Ferrara (FE), c.f. **01203710382** contro **ACQUAPARCO BONDY BEACH S.r.l.** con sede in Bondeno (FE) c.f. **01490960380**, e gravante sui beni di cui al C.F. foglio 147 mapp. 548 sub. 1, oggetto della presente esecuzione immobiliare.

**Annotazione** presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 24/04/2014 ai nn. **reg. part. 838 reg. gen. 5010** con atto di rinegoziazione.

**Ipoteca Volontaria** di £ 1.350.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 13/02/2001 ai nn. **reg.**



**part. 453 reg. gen. 2857**, a garanzia della somma di £ 900.000.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo con Atto in data 24/01/2001 a rogito del Notaio Mauro Mestieri di Ferrara (FE), n. 21956 di rep., a favore di [redacted] Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A. con sede in Ferrara (FE), c.f. [redacted] 00112530381 contro [redacted] ACQUAPARCO BONDY BEACH S.r.l., con sede in Bondeno (FE) c.f. [redacted] 01490960380, e gravante sui beni di cui al C.T. foglio 147 mapp. 548, oggetto della presente esecuzione immobiliare.

**Annotazione** presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 23/10/2001 ai nn. **reg. part. 4505 reg. gen. 19887** con erogazione parziale.

**Annotazione** presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 21/12/2001 ai nn. **reg. part. 5993 reg. gen. 24582** con erogazione parziale.

**Annotazione** presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 24/04/2014 ai nn. **reg. part. 837 reg. gen. 5009** con atto di rinegoziazione.

Si precisa che nella presente ipoteca la superficie catastale del mapp 548 è di 17547 mq. e che ad oggi la superficie del mappale sopra indicato è di mq. 16217 poiché nell'anno 2004 è stato eseguito frazionamento che ha ridotto la superficie del mappale di mq. 1330 generando il mapp. 555, non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 24/11/2023 ai nn. **reg. part. 16402 reg. gen. 21557**, a favore della [redacted] con sede in Roma (RM), c.f. [redacted], contro [redacted] con sede in Bondeno (FE) c.f. [redacted], e gravante sui beni di cui al C.F. foglio 147 mapp. 548 sub. 1, oggetto della presente esecuzione immobiliare.

#### 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:** ==.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non disponibile.

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

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

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



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

- 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in Bondeno (FE) (C.F.: [REDACTED]) per la quota di 1/1 della piena proprietà dal **28/08/2000 ad oggi** in forza di atto di trasformazione in società a responsabilità limitata del Notaio Alessandro Riccioni in data 28/08/2000 al n. rep. 78865 racc. 3474, trascritto a Ferrara in data 15/11/2000 al n. reg. part. 13146 reg. gen. 20059.

Si precisa che con il sopra citato atto la società [REDACTED] [REDACTED] sede in Ferrara (FE) (C.F. [REDACTED]) ha trasformato la veste giuridica assumendo l'attuale denominazione [REDACTED]..

Si precisa inoltre che sull'atto sopra indicato la sede riportata è in Ferrara (FE).

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in Ferrara (FE) (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/1 della piena proprietà dal **25/07/2000 al 28/08/2000** in forza di atto di cessione gratuita di un'area di terreno dal Comune di Bondeno a favore della società "[REDACTED]" per la realizzazione di un parco acquatico comprensivo di piscine scoperte e coperte e di attrezzature ricreative varie del Notaio Mauro Mestieri in data 25/07/2000 al n. rep. 20955 racc. 6805, trascritto a Ferrara in data 22/08/2000 al n. reg. part. 9886 reg. gen. 15520.

Si precisa che nel sopra citato atto la superficie catastale del mapp 548 è di 17547 mq. e che ad oggi la superficie è di mq. 16217 poiché nell'anno 2004 è stato eseguito frazionamento che ha ridotto la superficie del mappale di mq. 1330 generando il mapp. 555, non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in BONDENO (FE) (C.F. [REDACTED]) da **anteventennio al 25/07/2000** in forza di giusti titoli.

- 7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'ufficio tecnico e presso lo sportello SUAP del Comune di Bondeno sono state messe a disposizione le seguenti pratiche.

- Compatibilità paesaggistica n. 3 Prot. 42749 del 28/11/2022 - Soc. [REDACTED]
- Comunicazioni generiche n. 11 Prot. 24634 del 12/07/2022 - Soc. [REDACTED]  
(comprendente anche l'impianto fotovoltaico presente sul tetto del fabbricato A, con le precisazioni di cui in perizia)
- Segnalazione Certificata di Agibilita` n. 44 Prot. 21816 del 21/06/2022 - Soc. [REDACTED]
- S.C.I.A. n. 60 Prot. 21504 del 17/06/2022 - [REDACTED]
- D.I.A. n. 138 Prot. 12903 del 27/04/2007 - [REDACTED]
- Permesso di costruire n. 31 Prot. 3692 del 10/02/2005 - [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 13093 Prot. 80 del 06/11/2001 - [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 12995 Prot. 80 del 14/06/2001 - [REDACTED]
- Denunce sismiche n. 25 Prot. 25 del 03/04/2001 - Soc. [REDACTED]
- Denunce sismiche n. 23 Prot. 22 del 27/03/2001 - Soc. [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 12778 Prot. 80 del 09/02/2001 - [REDACTED]





- Concessione Edilizia n. 12534 Prot. 79 del 05/07/2000 - Soc. [REDACTED] D.I.A. n. 931 Prot. 84 del 18/05/2000 - Soc. [REDACTED]
- Suap num. 580/2015 prot. 26419 del 15/09/2015 per esercizio dell'attività di piscina di categoria A. (Cartella denominata Pratica n\_580\_2015\_piscina\_Cat\_A)
- SUAP num. 180/2022 prot. 19578 del 03/06/2022 – Pratica pervenuta tramite PEC – Comunicazione per l'esercizio dell'attività di Piscina di Categoria A con allegata tavola dello stato dei luoghi e comunicazione di ricevuta e relativa trasmissione all'azienda USL di Ferrara. (Cartella denominata Pratica n\_180\_2022\_AUA)
- SUAP num. 205/2022 prot. 21504 del 17/06/2022 – Pratica pervenuta tramite la piattaforma Accesso Unitario Lepida - Scia in sanatoria relativa alla realizzazione nel parco acquatico di campetti impermeabili da basket e calcetto, realizzazione tettoie e container;
- SUAP num. 414/2022 prot. 42749 del 28/11/20222022 – Pratica pervenuta tramite la piattaforma Accesso Unitario Lepida - Accertamento della compatibilità paesaggistica delle opere in sanatoria presso [REDACTED] sito in Bondeno, via Gardenghi [REDACTED]
- Si precisa che le pratiche n. 205/2022 e n. 414/2022 sono confluite in un'unico procedimento per le quali è stato rilasciato un provvedimento unico SUAP Prot. n. 18997/2023 del 06/06/2023 (Prat n 205/414/2022 in sanatoria).
- SUAP num. 46/2023 prot. 3952 del 06/02/20232022 – Pratica pervenuta tramite la piattaforma Accesso Unitario Lepida - Scia antincendio pratica vvf 15837 – impianto sportivo e trattenimento in genere (Acquaparco) con annessa centrale termica in Bondeno, via Gardenghi [REDACTED]. (Pratica n 46/2023/CPI)
- SUAP num. 211/2022 prot. 21816 del 21/06/2022 - SCEA per la parte laguna (estivo) dell'immobile [REDACTED] a completamento agibilità parziale già rilasciata prot.11471/86 del 2001.
- SUAP num. 236/2023 prot. 21636 del 27/06/2023 - integrazioni a SCEA n. 44 del 21/6/2022 per la parte laguna (estivo) dell'immobile [REDACTED] a completamento agibilità parziale già rilasciata prot.11471/86 del 2001.

Non si reperite ulteriori pratiche edilizie pertinenti agli immobili oggi pignorati.

### 7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite e dopo ogni verifica espletata presso il Sue e Suap si è riscontrato quanto segue.

Per quanto riguarda il fabbricato si sono riscontrate lievi difformità dimensionali nei fabbricati A, B, C, nell'area ristoro D, nel fabbricato F, nel fabbricato H.

Vi sono altresì lievi differenze dimensionali nelle vasche delle piscine all'aperto.

Sono anche presenti sull'area dei gazebo mobili e altre attrezzature non stabilmente fisse al suolo come arredi supporti per ombrelloni, giochi acquatici come scivoli ecc. e similari, non propriamente da considerarsi quali pertinenza dell'immobile e che non verranno inclusi nella stima.

Ogni onere relativo alla rimozione di ogni attrezzatura ed ogni bene mobile presente nell'area sarà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

Sono invece da considerarsi pertinenza dell'immobile pignorato, ed oggi stima, recinzioni, gli accessi, i parapetti e le balaustre di protezione e di compartimentazione dei percorsi pedonali interni.

Si dato che nelle pratiche SCEA (Segnalazione Certificata conformità Edilizia e Agibilità), presenti presso gli uffici tecnici comunali, sono presenti le dichiarazioni di conformità e le dichiarazioni di rispondenza



degli impianti, restando comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale verifica ed ogni eventuale adeguamento che si dovesse rendere necessario ad esito di ogni più approfondita verifica, senza che l'eventuale aggiudicatario possa sollevare eccezioni alla presente procedura esecutiva.

Premesso che le pratiche SCEA citate e presenti presso gli uffici tecnici comunali rappresentano sostanzialmente lo stato dei luoghi attuale allo scrivente preme precisare che nell'originaria Concessione Edilizia erano previsti dei parcheggi in corrispondenza dell'attuale mappale 555 (oggi non oggetto di pignoramento benché intestato sempre al medesimo debitore esecutato) che non sono stati realizzati.

Pertanto sono da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente, nessuno escluso, che dovesse essere richiesto dalla Amministrazione Comunale, per ogni eventuale completamento delle opere di urbanizzazione compreso l'eventuale reperimento di ogni standard urbanistico necessario che dovesse emergere in ogni successiva fase di accertamento dell'amministrazione comunale, e da ogni eventuale ulteriore onere correlato allo strumento urbanistico e relativi regolamenti edilizi che interessano gli immobili oggi stima.

Sono da intendersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario ogni pattuizione e clausola richiamata nell'atto del Notaio Mauro Mestieri in data 25/07/2000 al n. rep. 20955 racc. 6805, in cui veniva precisato che a fronte della cessione gratuita dell'area la società [REDACTED] assume i seguenti obblighi:

- La mancata realizzazione di quanto pattuito così come indicato nel rogito di cui sopra nonché la variazione dell'uso degli immobili richiamati sarà sanzionata con la risoluzione del contratto e la retrocessione in capo al Comune di Bondeno dell'area ceduta e dei manufatti sulla stessa esistenti. Verificandosi la condizione innanzi descritta la società inadempiente non potrà pretendere dal Comune di Bondeno il pagamento di indennità o somme a qualsiasi titolo.
- Qualora l'attuale proprietà intenda cedere a terzi dell'area di cui trattasi con i sovrastanti manufatti, deve dar ne preventiva comunicazione scritta al Comune di Bondeno a mezzo raccomandata AR nella quale dovranno essere riprodotte le modalità, i tempi, i modi ed il prezzo della cessione. Il Comune di Bondeno si riserva il diritto di esercitare la prelazione entro il termine massimo di mesi sei decorrenti dal ricevimento della citata comunicazione. (Per tale clausola pertanto si ritiene che sia carico dell'eventuale aggiudicatario la possibilità di subire il diritto di prelazione che eventualmente intendesse esercitare il Comune di Bondeno, a termini delle pattuizioni indicate nell'atto di cessione in gratuita, già sopra indicato).

La vendita degli immobili in esame è quindi 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, precisando che ogni onere di incombente, nessuno escluso, per il reperimento di eventuali standard urbanistici ecc. sarà a totale carico dell'aggiudicatario, ed andranno esclusivamente reperiti all'interno dei detti terreni, e l'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia, da ogni pattuizione indicata nell'atto di cessione, e da ogni diversa normativa.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è da intendersi nella destinazione d'uso attuale, e come meglio precisata nel rogito di provenienza, con a carico ogni onere di incombente nessuno escluso derivante dagli accordi pattuiti tra il Comune di Bondeno e l'odierno debitore esecutato, nonché proprietario dell'immobile.



Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incumbenti eventualmente necessari per il reperimento di ogni standard urbanistico e/o similare, come ad esempio il reperimento e la realizzazione di eventuali parcheggi pertinenti al e/o pubblici necessari per ogni adeguamento alle vigenti normative edilizio/urbanistiche.

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

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incumbenti per il ripristino e/o la regolarizzazione dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili, salvo diversa interpretazione degli Uffici Tecnici comunali.

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

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

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

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

Si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia conforme per quanto riguarda il profilo edilizio ed andrà regolarizzato con ogni onere nessuno escluso a carico dell'aggiudicatario.

Da precisare infine che risulterebbe ancora da rilasciare il definitivo parere della Commissione Provinciale di Vigilanza sui Pubblici Spettacoli, e considerato il vincolo di destinazione d'uso gravante sull'immobile il reperimento di tale parere definitivo, compreso ogni onere di incumbente necessario per ogni eventuale ulteriore adeguamento che fosse necessario sarà da ritenere a carico esclusivo dell'aggiudicatario, senza che quest'ultimo possa sollevare eccezione alcuna nei confronti della presente procedura esecutiva.

Da precisare che ogni eventuale onere derivante da quanto sopra oggi non è determinabile poiché non è possibile sapere con precisione ogni eventuale definitiva determinazione della Commissione Provinciale di Vigilanza sui Pubblici Spettacoli.



Il valore di stima espresso a corpo è quindi già decurtato per ogni obbligo ed onere come sopra riportati oltre ogni onere dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E..

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRG-RE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Bondeno 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, 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 e 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.

### Descrizione:

**Parco acquatico composto da piscine coperte, locali spogliatoi e locali tecnici al piano terra con locale tecnico al piano primo sotto strada, piscine scoperte con locale tecnico, num. tre fabbrichette prefabbricate al piano terra in corpo separato rispettivamente adibite una a locali di servizio, magazzini ed uffici, e due adibite a spogliatoi, num. tre campi da gioco (mini calcio, basket e beach volley), ripostiglio in corpo separato, con circostante area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Bondeno (FE), via Monsignor Ulisse Gardenghi c.n. [REDACTED], di cui al punto A.**

Parco acquatico composto da piscine coperte, locali spogliatoi e locali tecnici al piano terra con locale tecnico al piano primo sotto strada, piscine scoperte con locale tecnico, num. tre fabbrichette prefabbricate al piano terra in corpo separato rispettivamente adibite una a locali di servizio, magazzini ed uffici, e due adibite a spogliatoi, num. tre campi da gioco (mini calcio, basket e beach volley), ripostiglio in corpo separato, con circostante area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Bondeno (FE), via Monsignor Ulisse Gardenghi c.n. [REDACTED].

L'accesso al compendio lo si ha da via Monsignor Ulisse Gardenghi attraverso num. due cancelli carrabili ed un cancello pedonale in profili metallici oltre ad accesso carrabile che conduce all'area destinata a parcheggi posta nella parte nord-est dell'area cortiliva.

Sull'area di sedime del mappale interessato dal pignoramento sono presenti anche aree destinate parcheggio benché negli originari progetti vi fosse anche la previsione di parcheggi da realizzarsi sull'adiacente mappale 555 (di proprietà della medesima debitrice eseguita benché non pignorato) ed oggi è occupato da un immobile a destinazione abitativa, il tutto come meglio precisato nel pertinente capitolo della conformità edilizio/urbanistica



L'area cortiliva è in parte pavimentata in mattonelle autobloccanti, in parte ghiaia ed in parte adibita a giardino, ed è delimitata in parte da muretto in muratura di laterizio ed in parte da recinzione in rete metallica montata su paletti metallici.

Il corpo di fabbrica principale è in struttura prefabbricata in pannelli sandwich.  
Le pareti esterne sono in pannelli prefabbricati a vista. Le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

I corpi di fabbrica secondari al piano terra (locali di servizio, magazzini ed uffici, e due adibiti a spogliatoi) hanno la struttura in pannelli sandwich.  
Le pareti esterne sono in pannelli prefabbricati a vista. Le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

Il ripostiglio in corpo separato è in struttura metallica.

Il corpo di fabbrica principale è composto al piano terra da bussola, ingresso, zona ristoro, disimpegno e num. tre vani adibiti a zona palestra, ufficio con ripostiglio.

Zona spogliatoi composta da num. tre disimpegni, num. quattro spogliatoi dotati di zona docce, num. due wc e cabina, num. due spogliatoi dotati di doccia e wc, bagno e spogliatoio con wc, oltre a num. due locali tecnici posti rispettivamente sul prospetto nord-est e sud-ovest del fabbricato e portico antistante gli spogliatoi posti a sud-ovest.

Zona vasche dotata di num. due piscine.

Zona locali tecnici composta da vano CT, locale trattamento aria, infermeria, wc e magazzino.

Al piano primo sotto strada è presente il locale pompe, accessibile dalla zona piscina al piano terra attraverso scala in struttura metallica e gradini in legno.

La porta di ingresso è in telaio di alluminio e vetro.

Internamente le pareti sono in parte in pannelli prefabbricati sandwich a vista ed in parte intonacate e tinteggiate con in parte rivestimento in piastrelle di ceramica.

I soffitti sono in parte in pannelli prefabbricati sandwich a vista ed in parte controsoffittati.

Le porte interne sono in pvc.

Le finestre sono in telaio di alluminio e vetro.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Nella CT il pavimento è in cemento al grezzo.

Il locale pompe al piano primo sottostrada ha le pareti in c.a. a vista e soffitto in pannelli prefabbricati in cemento a vista. Il pavimento è in cemento al grezzo.

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica.

I bagni sono dotati di tutti gli accessori sanitari (lavabo, wc, doccia).

Il riscaldamento è autonomo.

Per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria vi è una caldaia collocata nella centrale termica.

Gli impianti sono in parte a vista ed in parte sottotraccia, con ogni verifica della loro conformità e con ogni onere per l'eventuale adeguamento a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Il portico antistante gli spogliatoi posti a sud-ovest è in struttura lignea con copertura in pannelli prefabbricati sandwich.

I num. tre corpi di fabbrica secondari al piano terra (locali di servizio, magazzini ed uffici, e due adibiti a spogliatoi) sono composti come segue.

Il primo corpo di fabbrica è composto da ufficio, reception/biglietteria, disimpegno, archivio, magazzino e bagno, oltre a portico antistante la zona reception/biglietteria.

Il secondo corpo di fabbrica è composto da num. tre spogliatoi dotati di wc, num. due magazzini, deposito, wc, e num. due locali servizi dotati di num. tre wc..



Il terzo corpo di fabbrica è composto da num. due spogliatoi dotati di antibagno, num. tre wc e zona docce; magazzino.

Nel complesso le porte di accesso sono in telaio di alluminio e vetro.

Internamente le pareti sono in pannelli prefabbricati sandwich a vista.

I soffitti sono in parte in pannelli prefabbricati sandwich a vista ed in parte controsoffittati.

Le porte interne sono in pvc.

Le finestre sono in telaio di alluminio e vetro.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

I bagni sono dotati di tutti gli accessori sanitari (lavabo, wc, doccia).

Per la produzione di acqua calda sanitaria vi sono boiler elettrici.

Gli impianti sono in parte a vista ed in parte sottotraccia, con ogni verifica della loro conformità e con ogni onere per l'eventuale adeguamento a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Il portico antistante la zona reception/biglietteria è in struttura lignea.

Il ripostiglio in corpo separato è composto da unico vano con piccolo portico antistante.

La porta di accesso è in lamiera.

Il pavimento è in battuto di cemento.

Antistante il corpo di fabbrica adibito a spogliatoi vi è una zona gazebo ed area ristoro in struttura lignea.

Sono presenti num. tre campi da gioco in particolare un campo mini calcio, un campo da basket ed un campo da beach volley.

Nella zona centrale dell'area cortiliva vi sono la piscine scoperte dotate di piccolo locale tecnico/pompe.

La zona immediatamente adiacente alle piscine è pavimentata in materiale antiscivolo.

Si precisa che sono presenti scivoli installati nella zona sud-est della piscine scoperte, per i quali non è stata effettuata alcuna verifica relativa alla conformità di legge in materia di "giochi pubblici".

Si precisa che è presente un gazebo in struttura lignea posizionato sull'isola della piscina esterna.

Si precisa che sono presenti num. due gazebo in struttura metallica e copertura in tessuto e chiusure laterali in pvc, antistanti il corpo di fabbrica adibito a spogliatoi ed adiacenti alla zona gazebo/area ristoro, per i quali non sono state reperite pratiche edilizie, da rimuovere ad ogni onere e cura dell'eventuale aggiudicatario, salvo diversa interpretazione degli enti preposti.

Si precisa che sono presenti scivoli installati nella zona antistante il campo da basket, per i quali non è stata effettuata alcuna verifica relativa alla conformità di legge in materia di "giochi pubblici".

Si precisa che nella zona posta a sud-est dell'area cortiliva è presente un'area recintata dedicata ai possessori di cani, per i quali non sono state reperite pratiche edilizie, da rimuovere ad ogni onere e cura dell'eventuale aggiudicatario, salvo diversa interpretazione degli enti preposti.

Si precisa che sul tetto è presente impianto fotovoltaico, che però risulta non funzionanti. Si precisa che ogni onere ed incumbente necessario per l'eventuale messa in funzione e completamento dell'impianto fotovoltaico, compresa ogni eventuale pratica necessaria per la sua messa in funzione a termini di legge sarà da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

#### Stato di uso e conservazione complessivi.

Il compendio immobiliare nel suo complesso si presenta in stato di uso e manutenzione normale.

Il livello di finiture è normale.



Dati di consistenza.

- Fabbricato A. Ingresso, piscine coperte, zona ristoro, zona fitness, spogliatoi, spogliatoi personale, reception, infermeria, magazzino, centrale termica, al piano terra, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 1.395,00.
- Portico laterale, piano terra, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 25,00.
- Vano pompe interrato, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 100,00.
- Fabbricato B. Ufficio/reception, con servizi e magazzino, piano terra, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 65,00.
- Fabbricato B, portico frontistante, piano terra, con superficie complessiva di circa mq 12,00.
- Fabbricato C. Spogliatoi personale, magazzino, deposito, piano terra, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 129,00.
- Area ristoro D. Area ristoro coperta con gazebo e area ombreggiata, piano terra, con superficie complessiva (compresi gazebi) di circa mq 262,00.
- Campo E. Campo da mini calcio, con superficie complessiva di circa mq 130,00.
- Fabbricato F. Spogliatoi, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 160,00.
- Campo G. Campo Da basket e area giochi, con superficie complessiva di circa mq 340,00.
- Fabbricato H. Ripostiglio con tettoia, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 8,00.
- Piscine esterne I. Piscine esterne con isola centrale, e vano tecnico seminterrato, con superficie complessiva di circa mq 1.180,00.
- Area esterna. Area esterna per parcheggi, camminamenti, aree verdi, aree per ombrelloni, area beach volley, piazzole pavimentate ecc., con superficie complessiva di circa mq 12.411,00.

La consistenza sopra indicata riguarda l'intero complesso immobiliare sovrastante al mappale 548 sub. 1, come da pignoramento agli atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato A. Ingresso, piscine coperte, zona ristoro, zona fitness, spogliatoi, spogliatoi personale, reception, infermeria, magazzino, centrale termica, al piano terra	sup reale lorda	1.395,00	1,00	1.395,00
Portico laterale, piano terra	sup reale lorda	25,00		incidenza compresa
Vano pompe interrato	sup reale lorda	100,00	1,00	100,00
Fabbricato B. Ufficio/reception, con servizi e magazzino, piano terra	sup reale lorda	65,00	1,00	65,00
Fabbricato B, portico frontistante, piano terra	sup reale lorda	12,00		incidenza compresa
Fabbricato C. Spogliatoi personale,	sup reale lorda	129,00	1,00	129,00



magazzino, deposito, piano terra				
Area ristoro D. Area ristoro coperta con gazebo e area ombreggiata, piano terra	sup reale lorda	262,00	1,00	262,00
Campo E. Campo da mini calcio	sup reale lorda	130,00		incidenza compresa
Fabbricato F. Spogliatoi	sup reale lorda	160,00	1,00	160,00
Campo G. Campo Da basket e area giochi	sup reale lorda	340,00		incidenza compresa
Fabbricato H. Ripostiglio con tettoia	sup reale lorda	8,00	1,00	8,00
Piscine esterne I. Piscine esterne con isola centrale, e vano tecnico seminterrato	sup reale lorda	1.180,00	1,00	1.180,00
Area esterna. Area esterna per parcheggi, camminamenti, aree verdi, aree per ombrelloni, area beach volley, piazzole pavimentate ecc.	sup reale lorda	12.411,00	1,00	12.411,00
		<b>16.217,00</b>		<b>3.299,00</b>

- 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.

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.

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 incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, se necessarie, 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 incombenza necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino 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 incombenze derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni pattuizione ed obbligo gravante sugli immobili così come pervenuti all'odierno debitore esecutato, obblighi che si intendono trasferiti nessuno





escluso in capo all'eventuale aggiudicatario, senza che quest'ultimo possa sollevare eccezioni di sorta alla presente procedura esecutiva.

I valori unitari esposti vengono assunti tengono quindi di ogni eventuale adempimento di natura urbanistica/edilizia come ad esempio la necessità di reperimento di eventuali parcheggi ecc. oltre ad ogni eventuale ulteriore prescrizione indicata negli strumenti urbanistici vigenti, e/o richiesti dal Comune di Bondeno in funzione delle pattuizioni di cui al rogito di cessione gratuita dell'area.

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.

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 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 inclusi nei valori di stima tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dall'obbligo delle pattuizioni definite nell'atto notarile di cessione dell'area.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente 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 che saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dallo stato di fatto e di diritto dell'immobile, con ogni onere ed incumbente per diritti da far valere e/o da subire derivante per ogni circostanza in diritto anche se non specificatamente indicato 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:

**Parco acquatico composto da piscine coperte, locali spogliatoi e locali tecnici al piano terra con locale tecnico al piano primo sotto strada, piscine scoperte con locale tecnico, num. tre fabbrichette prefabbricate al piano terra in corpo separato rispettivamente**



adibite una a locali di servizio, magazzini ed uffici, e due adibite a spogliatoi, num. tre campi da gioco (mini calcio, basket e beach volley), ripostiglio in corpo separato, con circostante area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Bondeno (FE), via Monsignor Ulisse Gardenghi c.n. █.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Fabbricato A. Ingresso, piscine coperte, zona ristoro, zona fitness, spogliatoi, spogliatoi personale, reception, infermeria, magazzino, centrale termica, al piano terra	1.395,00	€ 150,00	€ 209.250,00
Portico laterale, piano terra	incidenza compresa		incidenza compresa
Vano pompe interrato	100,00	€ 100,00	€ 10.000,00
Fabbricato B. Ufficio/reception, con servizi e magazzino, piano terra	65,00	€ 150,00	€ 9.750,00
Fabbricato B, portico frontistante, piano terra	incidenza compresa		incidenza compresa
Fabbricato C. Spogliatoi personale, magazzino, deposito, piano terra	129,00	€ 200,00	€ 25.800,00
Area ristoro D. Area ristoro coperta con gazebo e area ombreggiata, piano terra	262,00	€ 80,00	€ 20.960,00
Campo E. Campo da mini calcio	incidenza compresa		incidenza compresa
Fabbricato F. Spogliatoi	160,00	€ 150,00	€ 24.000,00
Campo G. Campo da basket e area giochi	incidenza compresa		incidenza compresa
Fabbricato H. Ripostiglio con tettoia	8,00	€ 50,00	€ 400,00
Piscine esterne I. Piscine esterne con isola centrale, e vano tecnico seminterrato	1.180,00	€ 80,00	€ 94.400,00
Area esterna. Area esterna per parcheggi, camminamenti, aree verdi, aree per ombrelloni, area beach volley, piazzole pavimentate ecc.	12.411,00	€ 5,00	€ 62.055,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 456.615,00
Valore corpo			€ 456.615,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 456.615,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 456.615,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i>
A	Fabbricato A. Ingresso, piscine coperte, zona	16.217,00	€ 456.615,00	€ 456.615,00



<p>ristoro, zona fitness, spogliatoi, spogliatoi personale, reception, infermeria, magazzino, centrale termica, al piano terra</p> <p>Portico laterale, piano terra</p> <p>Vano pompe interrato</p> <p>Fabbricato B.</p> <p>Ufficio/reception, con servizi e magazzino, piano terra</p> <p>Fabbricato B, portico frontistante, piano terra</p> <p>Fabbricato C. Spogliatoi personale, magazzino, deposito, piano terra</p> <p>Area ristoro D. Area ristoro coperta con gazebo e area ombreggiata, piano terra</p> <p>Campo E. Campo da mini calcio</p> <p>Fabbricato F. Spogliatoi</p> <p>Campo G. Campo Da basket e area giochi</p> <p>Fabbricato H.</p> <p>Ripostiglio con tettoia</p> <p>Piscine esterne I.</p> <p>Piscine esterne con isola centrale, e vano tecnico seminterrato</p> <p>Area esterna. Area esterna per parcheggi, camminamenti, aree verdi, aree per ombrelloni, area beach volley, piazzole pavimentate ecc.</p>			
--	--	--	--

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 114.153,75
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	-461,25 €
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	<b>€ 342.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

**Allegati**Allegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico, Elenco subalterni,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Contratto/i di affitto,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Fascicolo:

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

Ferrara, 10/04/2024

L'Esperto alla stima

**Geometra Michele Cervellati**