
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **176/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-04-2026

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

Custode Giudiziario: **Dott. Simone MARCHESINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO

Porzione di fabbricato indipendente
uso civile abitazione con garage

Esperto alla stima: Geometra Roberta Merli
Codice fiscale: MRLRRT73R64C980C
Partita IVA: 01308760386
Fax: +39 349 5387323
Email: geomerliroberta@gmail.com
Pec: roberta.merli@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pola n° [REDACTED] - Località San Giuseppe - Comune di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] e garage [C6]

Foglio 38, particella 13446, subalterno 2, scheda catastale prot. n. FE0205488 data di presentazione 20/12/2012, indirizzo VIA POLA , piano T, Comune di Comacchio, categoria C/6, classe 4^a, consistenza mq.13, superficie Totale 16 mq, rendita € 61,77

Foglio 38, particella 13446, subalterno 3, scheda catastale prot. n. FE0205488 data di presentazione 20/12/2012, indirizzo VIA POLA, piani T-1°, Comune di Comacchio, categoria A/2, classe 1^a, consistenza vani 6,00, superficie Totale 118 mq escluse aree scoperte mq 104, rendita € 712,71

2. Stato di possesso

Bene: Via Pola n° [REDACTED] - Località San Giuseppe - Comune di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: UNICO

Corpo: A

Possesso: Occupato da terzi soggetti in virtù del contratto di locazione stipulato in data 27/05/2022 per l'importo annuo di euro 6.545,40 con cadenza mensile.

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

Registrato a Comacchio il 30/06/2022. Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/05/2026

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pola n° [REDACTED] - Località San Giuseppe - Comune di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: UNICO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pola n° [REDACTED] - Località San Giuseppe - Comune di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: UNICO

S.I.L.L.A. SRL, Agenzia Entrate Riscossione



5. Comproprietari

Beni: Via Pola n [REDACTED] – Località San Giuseppe - Comune di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: UNICO

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pola n [REDACTED] – Località San Giuseppe - Comune di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: UNICO

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pola n [REDACTED] – Località San Giuseppe - Comune di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: UNICO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Via Pola n [REDACTED] – Località San Giuseppe - Comune di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: € 150.000,00



Beni in **Comune di Comacchio (FE)**
Località/Frazione **San Giuseppe**
Via Pola n. [REDACTED]

Lotto: 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.

Abitazione di tipo civile [A2] e garage [C6] in frazione di San Giuseppe, Via Pola n. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Diritto di Proprietà per 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati

Comune di COMACCHIO (C912) (FE)

Intestazione [REDACTED]

Foglio 38, particella 13446, subalterno 2, scheda catastale prot. n. FE0205488 data di presentazione 20/12/2012, indirizzo VIA POLA , piano T, Comune di Comacchio, categoria C/6, classe 4^a, consistenza mq.13, superficie Totale 16 mq, rendita € 61,77

Foglio 38, particella 13446, subalterno 3, scheda catastale data di presentazione 20/12/2012, prot. n. FE0205488, indirizzo VIA POLA , piano T-1, comune Comacchio, categoria A/2, classe 1^a, consistenza vani 6,00, superficie Totale 118 mq escluse aree scoperte mq 104, rendita € 712,71

Derivanti da: COSTITUZIONE del 20/12/2012 Pratica n. FE0205488 in atti dal 20/12/2012 n. 6275/2012

Confini: la Via Pola lato ovest, ragioni del mapp.13446/17 lato nord, ragioni del mapp.13446/7 lato est, ragioni del Mapp.13446/4-5 lato sud.

L'AGGIUDICAZIONE DEVE INTENDERSI COMPRESA DELLA CESSIONE DELLA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI PERTINENZIALI DELL'EDIFICIO IN OGGETTO, ANCHE AI SENSI DELL'ART.1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE (IN CONCRETO, TRATTANDOSI DI PORZIONE CIELO/TERRA, VI SONO SOLO I MURI DI CONFINE CON LE VICINE PROPRIETA' DI CUI AI SUBALTERNI 10, 12, 13 ET 16, SEMPRE DEL MAPPALE 13446, OLTRE AI SOTTOSERVIZI), NONCHE' OGNI ALTRO ENTE COMUNE ANCHE SE QUI NON BENE SPECIFICATO, NULLA ESCLUSO. LA VENDITA DEI DETTI DIRITTI IMMOBILIARI SI INTENDE FATTA ED ACCETTATA CON TUTTI GLI ANNESSI, CONNESSI, PERTINENZE, ADIACENZE, ACCESSIONI, USI, DIRITTI E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, SE E COME EVENTUALMENTE ESISTENTI (IN CONCRETO NON NE SONO CONOSCIUTE), NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI TUTTO ATTUALMENTE SI TROVA, A CORPO E NON A MISURA, ANCHE CON LE SPECIFICHE E CON I PATTI COME CONTENUTI E RI-



CHIAMATI NEI TITOLI DI PROVENIENZA DI CUI IN APPRESSO. LE PARTI DANNO ATTO DI COME SI SIA COSTITUITA SERVITU' PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA EX ARTICOLO 1062 CODICE CIVILE PER L'ACCESSO E IL RECESSO DALLA STRADA PUBBLICA, SIA A PIEDI CHE CON MEZZI MECCANIZZATI; FONDO SERVENTE E' QUELLO INDIVIDUATO CON IL MAPPALE 13447 DEL MEDESIMO FOGLIO 38 DI COMACCHIO E FONDO DOMINANTE E' QUELLO QUI ALIENATO. LE PARTI SONO ALTRESI' A CONOSCENZA DI COME DETTO FONDO SERVENTE, AD OGGI ANCORA IN DITTA ALLA SOCIETA' ALIENANTE, SARA' TRASFERITO AL COMUNE DI COMACCHIO IN QUANTO GIA' DESTINATO A STRADA PUBBLICA ANCHE IN CONFORMITA' ALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DI CUI OLTRE.

Conformità catastale:

Il confronto dello stato attuale dei luoghi con quanto dichiarato agli atti dell'A.d.T. non rileva irregolarità sostanziali. La rappresentazione grafica delle schede planimetriche agli atti dell'Agenzia del Territorio di Ferrara, appare conforme allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 20/01/2026, fatta eccezione per la rappresentazione del camino (sotto il portico retrostante) dove di fatto è stato ricavato un piccolo ripostiglio esterno protetto da un serramento.

Si potrà procedere all'aggiornamento per mezzo di una denuncia di variazione con procedura Docfa, previa sanatoria edilizia, al costo ipotizzato di € 500,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è costituito da un alloggio con sviluppo sui piani terra e primo, parte di un complesso residenziale composto da 9 alloggi e 7 garage, di tipo a schiera con scoperti pertinenziali in località San Giuseppe di Comacchio. La posizione è apprezzabile in quanto inserita in tranquillo contesto residenziale di recente espansione, compresa fra la Statale Romea SS309 e la Via Acciaioli in zona prevalentemente composta da villette, a circa km 1,7 dalla spiaggia di Lido Pomposa, ben attrezzata e servita da stabilimenti balneari. La posizione è apprezzabile anche perché comoda e strategica alle principali vie di comunicazione, nonché ai servizi pubblici e locali commerciali offerti nella località di San Giuseppe.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: sono disponibili negozi al dettaglio, farmacia, servizi bancari, ufficio postale, stazione carabinieri, servizi educativi e scolastici, ecc.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

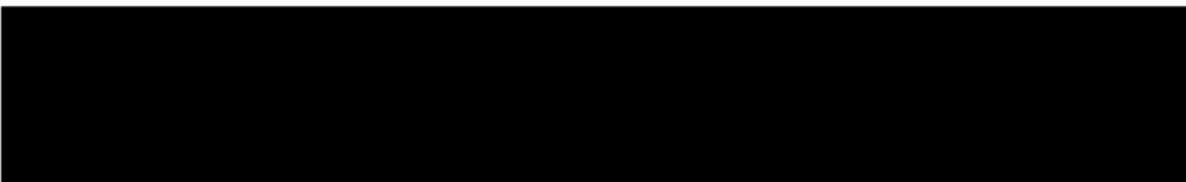
Importanti centri limitrofi: Comacchio a Km 8 circa.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi vallive, litorale costiero, area del Delta del Po..

Attrazioni storiche: Abbazia Pomposa, centro storico di Comacchio.

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico TPER

3. STATO DI POSSESSO:



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:



Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato con il Comune di Comacchio a firma del Notaio Bignozzi Giuseppe in data 24/03/2010 di rep.14259/2839, trascritto a Ferrara il 21.04.2010 al Part. N.4625.

SI PRECISA CHE RISULTA ALTRO ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO TRASCRITTO A FERRARA IL 3 MAGGIO 2006 AL PARTICOLARE N.6617, GRAVANTE GLI ORIGINARI MAP-PALI 1552 ET 1553 DEL FOGLIO 38 DEL CATASTO TERRENI DI COMACCHIO CHE PERO' NON E' PERTOCCANTE A QUANTO IN OGGETTO IN QUANTO RELATIVO AD ALTRO IN-SEDIAMENTO DI CUI AL DIVERSO PERMESSO DI COSTRUIRE P.E.130/05.

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 attiva favore d

derivante da concessione a garanzia di MUTUO FONDIARIO a rogito del notaio Bignozzi Giuseppe del 14/03/2012 rep. 17530/11029

ISCRITTA A FERRARA IN DATA 01/06/2012 n. Gen.8655 e Part. 1022

per € 1.800.000,00 di cui Euro 900.000,00 di capitale, della durata 20 anni

Gravante sulla piena proprietà dell'immobile distinto al CT di Comacchio Foglio 38 Particelle 856, 610, 638, 1632.

IPOTECA VOLONTARIA attiva favore d

derivante da scrittura privata a firma del notaio Bignozzi Giuseppe del 02/02/2015 rep.20615/13245

ISCRITTA A FERRARA IN DATA 03/02/2015 n. Gen.1360 e Part. 159

per € 100.000,00

Gravante sulla piena proprietà dell'immobile distinto al CF di Comacchio Foglio 38 Particella 13446 subalterni 2-3.

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva favore del

derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

ISCRITTA A FERRARA IN DATA 10/10/2018 n. Gen. 16320 e Part. 2489

Gravante sulla piena proprietà dell'immobile distinto al CF di Comacchio Foglio 38 Particella 13446 subalterni 2-3 e CT di Comacchio Foglio 38 Particella 726.

4.2.2 *Pignoramenti:*

PIGNORAMENTO Immobiliare a favor



derivante da ATTO ESECUTIVO rep. 3457/2025 del TRIBUNALE DI FERRARA,
Trascritto a Ferrara in data 16/10/2025 ai nn. Gen.20037 Part.15019
 Gravante sulla piena proprietà dell'immobile distinto al CF di Comacchio Foglio 38
 Particella 13446 subalterni 2-3.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si conferma quanto già indicato nella certificazione notarile presente agli atti.
 Dalle consultazioni effettuate presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di
 Ferrara non sono state reperite ulteriori note a tutto il 26/01/2026.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile non è soggetto a nessuna gestione condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: non è stato condotto nessun rilievo topografico del lotto finalizzato ad accertare i confini (non contemplato nell'incarico), né effettuate indagini ambientali, incluso il sotto-suolo. Eventuali oneri e/o obblighi derivanti sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIA - PRIMA DELL'AREA E POI DELL'EDIFICAZIONE REALIZZATA IN PROPRIO - PER ESSERLE PERVENUTA:

QUANTO ALLA ORIGINARIA PARTICELLA 727 CON ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO BIGNOZZI IN DATA 27.06.2007 DI REP.9326/4719 REGISTRATO A COMACCHIO IL 17.07.2007 AL N.2363 SERIE 1T E TRASCRITTO A FERRARA IL 19.07.2007 AI NN. GEN.19074 E PART.11112 PER ACQUISTO DA

QUANTO AGLI ORIGINARI MAPPALI 856, 610 E 638 IN FORZA DI MIO ATTO DEL 14 MARZO 2012 REP.17529/11028, REGISTRATO A COMACCHIO IL 30 MARZO 2009 AL PARTICOLARE N.799 SERIE 1T E TRASCRITTO A FERRARA IL 3 APRILE 2012 AI PARTICOLARI N.3996 (QUESTA E' LA NOTA DELL'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' IN MORTE DEL SIGNOR E N.3997; IN PRECEDENZA VEDI ATTI E DENUNCE TRASCRITTI A FERRARA IL 4 MAGGIO 1993 AL PARTICOLARE N.3793, IL 28 DICEMBRE 1994 AL PARTICOLARE N.10735 E IL 14 LUGLIO 1992 AL PARTICOLARE N.6916; QUANTO ALL'ORIGINARIO MAPPALE 1552 IN FORZA DI MIO ATTO DEL 9 NOVEMBRE 2005 REP.5411/2005 REGISTRATO A COMACCHIO IL 15 NOVEMBRE 2005 AL N.3058 SERIE 1T E TRASCRITTO A FERRARA IL 16 NOVEMBRE 2005 AI NN.25995/13488; IN PRECEDENZA VEDI ATTI E DENUNCE TRASCRITTI A FERRARA IL 4 APRILE 1969 AL PARTICOLARE N.2443, IL 18 APRILE 1969 AL PARTICOLARE N.2722, IL 23 GENNAIO 2006 AL PARTICOLARE N.1319 E SUCCESSIVA RIUNIONE DI USUFRUTTO IN MORTE DELLA SIGNORA GIUSTA VOLTURA CATASTALE DEL 24 MARZO 1984 N.1675.1/2005 IN ATTI DAL 22 FEBBRAIO 2005 (PROTOCOLLO N.FE0008335).

QUANTO ALL'ORIGINARIO MAPPALE 727 IN FORZA DI MIO ATTO DEL 27 GIUGNO 2007 REP.9326/4719, REGISTRATO A COMACCHIO IL 17 LUGLIO 2007 AL N.2363 SERIE 1T E TRASCRITTO A FERRARA IL 19 LUGLIO 2007 AL PARTICOLARE N.11112; IN PRECEDENZA VEDI GLI ATTI TRA-



SCRITTI A FERRARA IL GIORNO 14 NOVEMBRE 1988 AL PARTICOLARE N.10693 E IL 5 GIUGNO 1970 AI PARTICOLARI N.4255 ET 4256.

SI PRECISA CHE CON ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DA ME NOTAIO, IN DATA 15 GIUGNO 2009 REP.12911/7541, REGISTRATO A COMACCHIO IL 2 LUGLIO 2009 AL N.2081 SERIE 1T [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n.02/2012 PG.59552 rilasciato il 11/01/2012 (derivato dalla P.E. n.611/2010) e successiva Variante in Cordo d'Opera PG.32626 del 28/07/2012, per la realizzazione di un fabbricato composto da 9 abitazioni a schiera e 7 autorimesse

Successivo Permesso di Costruire n°29/2013 rilasciato in data 29/03/2013 per Variante in Corso d'opera. Comunicazioni di Inizio lavori in data 18/01/2012 e 05/04/2013 relativamente ai lavori di Variante in Corso d'Opera e di ultimazione in data 26/07/2013 (nota prot.37236 del 30/07/2013).

Richiesta di Conformità Edilizia ed Agibilità registrata al PG. n°44740 in data 20/09/2013 **SOSPESA per richiesta di documentazione integrativa**, mai prodotta.

Si segnala che fra la documentazione richiesta vi è anche l'atto di cessione gratuita al Comune, così come stabilito dall'atto unilaterale d'obbligo a firma del Notaio Bignozzi del 24/03/2010, del quale non vi è riscontro di trascrizione.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] con garage [C6]

Per l'immobile in esame appare riscontrata la corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo eseguito in data 20/01/2026 e l'insieme dei titoli edilizi abilitativi sopra citati, fatta eccezione per la presenza di un piccolo ripostiglio ricavato nel portico retrostante l'edificio e protetto da un serramento, posto a fianco del camino esterno ma non rappresentato nelle ultime tavole grafiche di progetto allegate alla Variante del 29/03/2013.

Sono stati inoltre riscontrati lievi scostamenti sulle misure lineari, riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'Articolo 19-bis della LR.23/2004 e succ. LR.5/2025.

Si potrà procedere alla sanatoria come opere eseguite in parziale difformità dal titolo autorizzativo, con sanzione da valutare preventivamente con l'ufficio tecnico.

Si riporta qui di seguito la spesa minima presunta e puramente indicativa, compresi oneri professionali, rispondenza sismica, sanzioni, diritti di segreteria ed altri eventuali accessori di legge.

Si tratta di un importo ipotizzato, in ragione di quanto accertabile in questa sede, che potrà essere suscettibile di cambiamenti/aggiornamenti.

Oneri Totali ipotizzati in via cautelativa e forfettaria: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia dell'immobile in esame.



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] con garage di cui al punto A**



Trattasi di villetta centrale terra-cielo con accesso indipendente e scoperto pertinenziale (fronte e retro), parte di un complesso edilizio di 9 appartamenti con scoperti pertinenziali e garage.

L'immobile si trova in tranquillo contesto residenziale, poco distante dal centro della località ben servita di servizi e infrastrutture di vario genere, ad appena km 1,70 circa dalla spiaggia di Lido Pomposa.

L'edificazione del complesso è recente e risale agli anni 2010-2013.

L'immobile in esame si sviluppa sui piani terra e primo ed è dotato di accesso autonomo direttamente dal civico n. [redacted] (alloggio) n. [redacted] (garage) i Via Pola.

L'unità è centrale ed è servita da un garage e due cortili di pertinenza esclusiva, interamente recintati.

Sul fronte stradale gli accessi sono protetti da cancelli pedonale e carrabile, quest'ultimo consente il parcheggio di un autoveicolo all'interno della corte privata.

L'alloggio è composto al piano terra da un ambiente unico pranzo-soggiorno con angolo cottura di mq.37 circa, oltre un piccolo disimpegno che filtra il bagno dotato di finestra; attraverso la scala a vista si raggiunge il piano primo dove sono presenti due camere letto di rispettivi mq.15,60 e mq.9,30 circa (quella matrimoniale dotata di un piccolo balcone e quella singola dotata di un terrazzo), oltre un secondo bagno di mq.4,90; sul piccolo corridoio centrale è presente anche una botola che consente l'ispezione al sottotetto.

Tutti gli ambienti dell'alloggio hanno un'altezza regolare pari a m.2,70 ad eccezione di una camera letto che presenta altezze variabili con un minimo di m.3 ed un massimo di m.3,65.

Completa il compendio immobiliare in esame il garage di mq.12,60 circa protetto da una porta di tipo basculante e dotato di collegamento idrico e scarico per lavatrice.

Quota e tipologia del diritto



Diritto di Proprietà per 1/1

Superficie complessiva lorda di circa mq 101,8, oltre i cortili di pertinenza esclusiva

Alloggio disposto sui piani terra e primo

L'edificio è stato costruito negli anni 2010-2013

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi fuori terra

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: lo stato generale di conservazione è buono, le pareti interne risultano tutte tinteggiate e ben tenute, i pavimenti appaiono tutti in buono stato conservativo.

Le finiture sono in linea con la tipologia dell'immobile e coerenti con la recente epoca di costruzione.

Anche gli infissi interni ed esterni appaiono tutti in buono stato di conservazione generale.

Il soleggiamento avviene attraverso le pareti esterne esposte sui lati liberi ovest-est.

La luminosità naturale è buona per tutti gli ambienti.

Buona la distribuzione funzionale degli spazi interni.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. e laterizio
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. e laterizio
Fondazioni	materiale: c.a.
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro zincato apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: pvc protezione: scuretti materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: monocottura condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di monocottura condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente accessori: serratura di sicurezza con-



dizioni: buone

Rivestimento ubicazione: **bagno e zona cottura** materiale: **piastrelle di ceramica** con-
dizioni: buone

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: buone

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: buone conformità: di-
sponibile, allegata alla pratica edilizia PCE n°611/10

Fognatura tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**
ispezionabilità: buona; conformità: disponibile, allegata
alla pratica edilizia PCE n°611/10

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** conformi-
tà: disponibile, allegata alla pratica edilizia PCE n°611/10

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete**
comunale conformità: disponibile, allegata alla pratica
edilizia PCE n°611/10

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:
termosifoni in alluminio conformità: disponibile, allegata
alla pratica edilizia PCE n°611/10

Impianti (conformità e certificazioni)

Per l'immobile in esame risultano rilasciate le dichiarazioni di conformità impiantistiche allegata alla pratica edilizia PCE n°611/10 e succ.

Si precisa che, alla data odierna, non è possibile rilasciare garanzia di sicurezza e di buon funzionamento degli impianti tecnologici e della loro attuale conformità, pertanto, eventuali costi relativi a verifiche e dichiarazioni di rispondenza restano a totale carico dell'aggiudicatario

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata misurata computando al 100% le murature portanti perimetrali di proprietà, al 50% quelle confinanti ed al 100% le pareti interne, così come previsto dal D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750. Viene inoltre compresa la scala interna computata una sola volta nella sua proiezione sul piano orizzontale. La valutazione finale viene effettuata a corpo ed è comprensiva dell'incidenza delle corti esclusive.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	------------------	--------	------------------------



alloggio	sup reale lorda	120,80	1,00	120,80
portici p.t.	sup reale lorda	21,90	0,30	6,57
balcone terrazzo p.1	sup reale lorda	12,30	0,20	2,46
autorimessa	sup reale lorda	16,00	0,60	9,60
		171,00		139,43

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: Anno 2025 - Semestre 1°

Zona: Suburbana/SAN GIUSEPPE DI COMACCHIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1500

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

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene sopra descritto, è stato adottato il metodo di stima sintetico-comparativa basato su elementi di raffronto con immobili aventi simili caratteristiche.

I valori immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati dedotti attingendo da fonti indirette, quali il sito internet dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI e consultazione Valori Immobiliari Dichiarati), le quotazioni del "Il Sole 24 ore" e Borsino Immobiliare che possono fornire un quadro di massima delle compravendite a livello territoriale nazionale e localizzato, nonché da fonti dirette attraverso la consultazione delle pubblicazioni di agenzie immobiliari locali, operatori del settore e per conoscenza personale.

Il valore unitario adottato tiene conto della potenziale appetibilità dell'immobile in ragione delle caratteristiche della zona e del quartiere in cui si trova, nonché del buon taglio dimensionale. Considerato l'andamento del mercato immobiliare piuttosto attivo per il litorale comacchiese, tenuto conto delle indagini di mercato condotte sul posto ed in base alle caratteristiche di pregio dell'immobile, particolarmente appetibile per posizione, contesto e tipologia, nonché recente costruzione, si ritiene prudentiale e giustamente compensativo il valore unitario di € 1.300,00/mq.

La valutazione finale tiene conto delle spese necessarie per la regolarizzazione edilizia, incombenenti per la certificazione energetica, nonché verifiche ed adeguamenti funzionali o messa a norma degli impianti.

Si precisa che tutti questi oneri, se necessari, resteranno a totale carico dell'acquirente.

Sono comprese nella valutazione finale tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive, se e qualora esistenti in diritto, anche se non specificate nella presente perizia.

L'immobile si intende aggiudicato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per il valore attribuito, inteso a corpo.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del Registro di Ferrara, Uffici del Comune di Comacchio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare locali. Altre fonti di informazione: conoscenza personale.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio con garage	mq.139	€ 1.300,00	
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 180.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equiv</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con garage [C6]	139,00	€ 1.300,00	€ 180.700,00

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%)	€ 27.105,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 3.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 150.095,00
In cifra arrotondata;	€ 150.000,00

Allegati:

- 1. Estratto di mappa;
- 2. Elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- 3. Visure catastali;
- 4. Planimetrie catastali;
- 5. Elenco formalità ipotecarie;
- 6. Copia fascicolo edilizio;
- 7. Fotografie n.13.

Data generazione, 06-03-2026

L'Esperto alla stima
Geometra Roberta Merli

