

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **92/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa IOLANDA CARNEVALE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Geometra Mirco Natali
Codice fiscale: NTLMRC57H25D548A
Partita IVA: 00537350381
Studio in: Via Pitteri, 42/A - 44123 Ferrara
Telefono: 0532 741943
Fax: 0532 60321
Email: mirco.natali57@gmail.com
Pec: mirco.natali@geopec.it



Lotto: 002

Corpo: A - appartamento di tipo balneare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tintoretto ■ - Lido di Spina - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento di tipo balneare

Creditori Iscritti: ■■■■■■■■■■

Lotto: 002

Corpo: A - appartamento di tipo balneare

Creditori Iscritti: ■■■■■■■■■■

5 Comproprietari

Beni: Via Tintoretto ■ - Lido di Spina - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento di tipo balneare

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A - appartamento di tipo balneare

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Tintoretto ■ Lido di Spina - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento di tipo balneare

Misure Penali: Non conosciute

Lotto: 002

Corpo: A - appartamento di tipo balneare

Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tintoretto ■ - Lido di Spina - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento di tipo balneare

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A - appartamento di tipo balneare



Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Tintoretto ■ - Lido di Spina - Comacchio (FE) - 44029

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 183.943,40

Arrotondato a € 183.900,00

Lotto: 002

Valore complessivo intero: € 110.038,40

Arrotondato a € 110.000,00



Beni in **Comacchio (FE)**
Località **Lido di Spina**
Via Tintoretto 29

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 - appartamento di tipo balneare.

Trattasi di appartamento ad uso abitativo (A/3) di tipo balneare posto ai piani terra e primo, libero su tre lati e facente parte di piccolo complesso residenziale plurifamiliare; compete all'abitazione un'ampia area cortiliva pertinenziale nonché la proporzionale quota di proprietà sugli enti comuni del complesso di cui è parte; tenuto conto che il complesso residenziale si trova all'interno della Via Tintoretto, per accedervi si percorre uno stradello carraio privato, comune a tutte le unità abitative del complesso edilizio.

Da sopralluogo l'abitazione è risultata composta da: pranzo/soggiorno con angolo cottura, bagno finestrato, disimpegno zona notte e due camere da letto al piano terra (va precisato che la destinazione d'uso sia catastale che edilizio/urbanistica risulta essere di servizio e quindi non ad uso abitativo); vano scale (comune anche all'appartamento di cui al Lotto 2), pranzo/soggiorno, da cui si accede ad un ampio balcone, cucinotto, bagno finestrato, disimpegno zona notte e due camere da letto al piano primo; nella corte pertinenziale, comune ai due lotti, sono stati individuati dei posti auto scoperti di uso degli appartamenti stessi nonché un piccolo manufatto in legno adibito a ripostiglio; in più che buone condizioni conservative e manutentive si presenta l'unità in esame; risultano evidenti i lavori di ammodernamento effettuati nel corso degli anni; il tutto sito in località: Lido di Spina, Via Tintoretto 29.

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: informazioni desunte dall'atto di acquisto a rogito Notaio Andrea Zecchi del 19/12/2000 e dall'atto di pignoramento immobiliare

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: informazioni desunte dall'atto di acquisto a rogito Notaio Andrea Zecchi del 19/12/2009 e dall'atto di pignoramento immobiliare

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Usufrutto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Quota e tipologia del diritto**1/4 di [REDACTED] - Nuda proprietà**

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/4 di [REDACTED] - Nuda proprietà**

[REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] usufruttuari per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, [REDACTED]

[REDACTED] nuda proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, foglio 80:

- particella 339, subalterno 25, indirizzo Via Tintoretto, [REDACTED], piano T. 1, comune Comacchio, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6.5, superficie mq. 78, rendita € € 704,96.

Derivante da: denuncia per costituzione di fabbricato urbano del 16/06/1972 prot. 1933; variazione del 07/12/1991 pratica n. 44753, in atti dal 28/02/2002, per creazione di corti esclusive prot. n. 72838.1/1991; variazione del 21/11/2003 pratica n. FE0202210, in atti in pari data, per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, prot. n. 7131.1/2003.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non disponibili

Confini: in senso orario partendo da nord, il piano terra confina con: corte comune mapp. 339/18, corte mapp. 339/20, appartamento mapp. 339/5, autorimessa mapp. 339/23, vano scala mapp. 339/15, corte comune mapp. 339/18 per due lati e vano scala comune mapp. 339/13; l'appartamento piano primo confina con: spazio aereo su corte comune mapp. 339/18, appartamento mapp. 339/5, vano scala mapp. 339/15, spazio aereo su corte comune mapp. 339/18 per due lati e vano scala comune mapp. 339/13, salvo altre e più precise ragioni.

Note: compete alla unità immobiliari la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dello stabile di cui è parte per legge, destinazione e titoli di provenienza, in particolare sulle scale e vano scala mapp. 339/15, sulla corte comune mapp. 339/18 nonchè sullo stradello di accesso e recesso dalla e alla Via Tintoretto mapp. 339/17 (quest'ultimo comune a tutte le unità immobiliari distinte dal mapp. 339 costituenti l'intero edificio), così come meglio individuati nell'elaborato planimetrico allegato alla variazione prot. n. FE0202210 del 21/11/2003.

Va precisato che a carico della corte mapp. 339/18 grava servitù di transito e passaggio a favore delle altre unità immobiliari; grava altresì servitù di passaggio pedonale a favore delle unità immobiliare con accesso dal vano scala mapp. 339/15, il tutto come meglio indicato nell'elaborato planimetrico allegato all'atto Notaio Felice Trevisani del 11/12/1991 rep. 30178/3661, trascritto a Ferrara il 02/01/1992 ai n.ri 44/41. Sul posto la servitù di transito e passaggio viene individuata sulla pavimentazione da una striscia continua bianca.

Attualmente il bene risulta intestato anche a Cavazzini Mario, deceduto il 06/02/2018, in quanto non si riscontra la relativa voltura per richiesta di ricongiunzione dell'usufrutto.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra la planimetria depositata in atti e lo stato dei luoghi emerso durante il sopralluogo sono state riscontrate difformità riguardanti:

- finestre vano scala, sia al piano terra che al piano primo, non esistenti; è presente solamente un piccolo finestrino al piano primo parete lato nord;



- finestra lato ovest del ripostiglio piano terra e della camera da letto piano primo risultano tamponate internamente; si riscontra la sagoma della finestra solamente esternamente;
- errata rappresentazione grafica dell'apertura lato nord del pranzo/soggiorno piano primo; graficamente viene rappresentata una finestra al posto di una porta;
- utilizzazione impropria dei vani di servizio al piano terra; attualmente vengono usati come abitazione.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria mediante la procedura DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: tutte quelle indicate.

Presentazione di nuova planimetria: € 900,00

Oneri Totali: **€ 900,00**

Note: Va precisato che la presentazione della planimetria in aggiornamento e sostituzione di quella in atti è possibile solo ed esclusivamente dopo aver provveduto alla regolarizzazione delle difformità dal punto di vista edilizio/urbanistico, trattandosi di lavori realizzati senza titolo abilitativo e quindi ritenuti abusivi.

Per la regolarizzazione e la quantificazione dei costi si rimanda al capitolo "conformità edilizia". La planimetria dell'abitazione si ritiene conforme e rispondente ai luoghi solamente all'ottenimento della eventuale concessione in sanatoria (sanabilità che dovrà essere preventivamente verificata presso i competenti uffici), senza la quale non può essere dichiarata la regolarità. In via del tutto prudenziale, anche in considerazione della eventuale insanabilità di alcune opere o della loro non necessaria presentazione, vengono comunque previsti ed indicati i costi relativi alla presentazione di una nuova planimetria.

Costi che saranno posti a totale carico dell'eventuale aggiudicatario in quanto nella stima si è già tenuto conto della loro incidenza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di appartamento ad uso abitativo di tipo balneare posto ai piani terra e primo, libero su tre lati e facente parte di piccolo complesso residenziale plurifamiliare; compete all'abitazione un'ampia area cortiliva pertinenziale nonché la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni del complesso di cui è parte; tenuto conto che il complesso residenziale si trova all'interno della Via Tintoretto, per accedervi si percorre uno stradello carraio privato, comune a tutte le unità abitative del complesso edilizio.

Da sopralluogo l'abitazione è risultata composta da: pranzo/soggiorno con angolo cottura, bagno finestrato, disimpegno zona notte e due camere da letto al piano terra (va precisato che la destinazione d'uso sia catastale che edilizio/urbanistica risulta essere di servizio e quindi non ad uso abitativo); vano scale (comune anche con l'appartamento di cui al Lotto 2), pranzo/soggiorno, da cui si accede ad un ampio balcone, cucinotto, bagno finestrato, disimpegno zona notte e due camere da letto al piano primo; nella corte pertinenziale, comune ai due lotti, sono stati individuati dei posti auto scoperti di uso degli appartamenti stessi nonché un piccolo manufatto in legno adibito a ripostiglio.

Il tutto si presenta in più che buone condizioni conservative e manutentive; risultano evidenti i lavori di ammodernamento effettuati nel corso degli anni.

Dal punto di vista urbanistico la zona nel quale il bene in esame è inserito, presenta una tipologia di fabbricati quasi esclusivamente di tipo balneare, sono pochissime le abitazioni ad uso residenziale; la zona presenta una edificazione di tipo intensivo di non recente costruzione con una varietà per tipologia e caratteristiche costruttive.

Il complesso immobiliare si trova a "due passi" rispetto a quella che può essere considerato il centro della località di riferimento, posto il prima linea e quindi vicino sia agli stabilimenti balneari che al litorale marino, tra l'altro confinante con la pineta a cui si accede mediante un cancelletto secondario posto a confine.

Vista la sua favorevole vicinanza sia alle attività di primaria necessità che agli stabilimenti balneari, viene considerata una zona di pregio ad alto interesse immobiliare; tra l'altro risultano facilmente raggiungibili anche tutti gli altri servizi e/o negozi di qualsivoglia natura.



Trattandosi di località squisitamente di tipo balneare la maggior parte delle attività, dei negozi e dei locali per l'intrattenimento sono aperti quasi esclusivamente nel periodo estivo, quindi il loro numero risulta ridotto se non inesistente nel periodo invernale o quantomeno fuori stagione.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Attività e negozi di primaria necessità (buona), Bar, ristoranti, pizzerie e locali ludici in genere (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comacchio.

Attrazioni paesaggistiche: Valli di Comacchio, boscone della mesola, delta del Po.

Attrazioni storiche: Abbazia di Pomposa, Delizia Estense di Mesola, Trepponti e centro storico di Comacchio.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus poche centinaia di metri

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: al momento del sopralluogo l'abitazione, costituita da due piani, è risultata arredata.

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:

Non conosciute.

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

Non conosciute.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 652.000,00; Importo capitale: € 326.000,00; a rogito Notaio Andrea ZECCHI in data 12/11/2013 rep. 25454/12626; iscritta a Ferrara in data 14/11/2013 ai nn. 15389/1835.

Note: Ipoteca gravante i beni censiti al C.F. di Comacchio foglio 80 mapp. 339/13-18-25-26.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED]; derivante da: atto esecutivo o cautelare; con atto degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Ferrara in data 10/07/2023 rep. 1825; trascritto a Ferrara in data 19/07/2023 ai nn. 13716/10381.



Note: pignoramento gravante i beni censiti al C.F. di Comacchio foglio 80 mapp. 339/25-26-13-18.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non disponibili

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: informazione non disponibile.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: informazione non disponibile.

Millesimi di proprietà: non disponibili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: costituzione di servitù di transito e passaggio per autoveicoli e pedoni

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: informazione non disponibile

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: informazione non conosciuta

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] prop. per 1/6,

[REDACTED] prop. per 1/6, [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/6, [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 3/6 **dal 10/03/1991 al 11/12/1991**; in forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - con atto dell'ufficio del Registro di Ferrara, in data, ai nn.; registrato a Ferrara, in data 16/12/1991, al n. 66 vol. 924; trascritto a Ferrara, in data 28/12/1991, ai nn. 20493/14265.

Note: dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] ha rinunciato all'eredità con atto della Pretura di Ferrara del 22/05/1991 rep. 554 registrato a Ferrara il 29/05/1991 al n. 1449. Con atto Felice Trevisani del 11/12/1991 rep. 30178/3661 reg. a Ferrara il 30/12/1991 al n. 5485 ed ivi trascritto il 02/01/1992 ai n.ri 43/40

[REDACTED] accettavano la donazione dalla di loro [REDACTED]

Proprietario: [REDACTED] prop. per 1/1 **dal**

11/12/1991 al 19/12/2000; in forza di atto di divisione a rogito Notaio Felice TREVISANI, in data 11/12/1991, rep. 30178/3661; registrato a Ferrara, in data 30/12/1992, al n. 5485; trascritto a Ferrara, in data 02/01/1992, ai nn. 42/39.

Note: con atto Notaio F. Trevisani [REDACTED] in primo luogo provvedevano alla divisione di quanto loro pervenuto per successione in morte del padre Donà



precedente. Non si riscontra la comunicazione di fine lavori con asseverazione e collaudo finale.

Numero pratica: DIA n. 2950/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ammodernamento e ristrutturazione interna ed esterna

Oggetto: interventi su fabbricati esistente

Presentazione in data 24/01/2003 al n. di prot. 2950-713/2003

NOTE: Trattandosi di DIA non viene rilasciato nessun titolo autorizzativo ma viene comunicato solamente l'inizio dei lavori; in data 12/02/2003 prot. n. 5242-1189/2003, veniva presentata istanza per sostituzione della Tav. 2 allegata alla precedente DIA; in data 11/06/2003 prot. n. 20364-4859/2003 veniva presentata ulteriore DIA sempre in variante alla DIA prot. 2950/2003. Non si riscontra la comunicazione di fine lavori con asseverazione e collaudo finale.

Numero pratica: DIA N. 31799/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di prefabbricato in legno

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/09/2003 al n. di prot. 31799-7190/2003

NOTE: DIA prot. 32453-7314/2003 presentato in data 19/09/2003 ad integrazione della DIA prot. 31799/2003. Non si riscontra la comunicazione di fine lavori con asseverazione e collaudo finale.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e gli elaborati allegati ai titoli abilitativi depositati sono emerse varie difformità; difformità che hanno riguardato:

- presenza di un finestrino in corrispondenza della parete nord piano primo del vano scala;
- tamponamento interno finestre lato ovest del ripostiglio piano terra e della camera da letto piano primo; si riscontra la sagoma della finestra solamente esternamente;
- errata rappresentazione grafica dell'apertura lato nord del pranzo/soggiorno piano primo; graficamente viene rappresentata una finestra al posto di una porta anche se dimensionalmente risulta una porta;
- alcune misure dei vani interni non corrispondono a quelle progettuali; eccedono in + o in - rispetto alla tolleranza;
- demolizione spallatura camera da letto a delimitare l'armadio a muro;
- muretto delimitazione cucinotto appartamento piano primo più basso rispetto a quello di progetto;
- presenza di una tettoia in legno e canniccio al piano terra;
- diversa rappresentazione dimensionale delle porte e delle finestre sia al piano terra che al piano primo;
- utilizzazione impropria dei vani di servizio al piano terra; attualmente vengono usati come abitazione.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: tutte quelle indicate, fatta eccezione per il tamponamento delle due finestre che dovranno invece essere ripristinate, la rimozione della tettoia e la rimozione degli arredi per riportare all'uso originario i vani del piano terra in quanto non hanno l'altezza interna per essere adibiti all'uso abitativo.

SCIA a sanatoria: € 4.000,00

Rimozione tettoia compreso smaltimento: € 1.500,00

Ripristino aperture finestre compreso nuovi infissi: € 3.800,00

Oneri Totali: **€ 9.300,00**

Note: I costi per tale eventuale regolarizzazione, anche nell'incertezza della sanabilità di una parte delle difformità riscontrate, vengono posti a carico dell'aggiudicatario in quanto sono già stati in via prudenziali comunque considerati e detratti al valore dell'immobile.

Gli importi riportati sono da intendersi indicativi e non definitivi in quanto potrebbero essere suscettibili



di aumenti, anche importanti, in funzione della temporalità di presentazione della richiesta di regolarizzazione (o all'epoca in cui sono stati realizzati), nonché in funzione dei periodici aggiornamenti degli oneri concessori, oblativi e dei diritti di segreteria; non sono stati quantificati altresì i costi per le verifiche degli impianti tecnologici al fine del rilascio della dichiarazione di rispondenza, in quanto non determinabili ed oggettivamente non visibili se non con indagini invasive oggi non previste, gli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito delle sopravvenute modifiche normative.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di C.C. n. 73 del 04/06/2014 e variante al piano con D.C.C. n. 78 del 26/11/2019.
Zona omogenea:	sottozona B1 consolidate sature - B1.c estensiva
Norme tecniche di attuazione:	PRG - sottozone F9 della spiaggia e aree litoranee - aree boscate e/o da rimboscare; PTPR - unità di passaggio costa nord - costa; PTCP - unità di passaggio delle valli U.P.7 - sistema costiero - zone urbanizzate in ambito costiero - dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica; Arenile - dividente demaniale da SID; Tavola dei Vincoli PUG - vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. n. 3267/1923 e reg.ese.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	quelli derivanti dalla costituzione di servitù di transito e passaggio
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	limitatamente all'unità in esame

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: trattandosi di complesso di tipo residenziale plurifamiliare, la conformità viene riscontrato solamente per le unità in oggetto e non per l'intero edificio di cui sono parte, con specifico riferimento agli indici plano-volumetrici ed alle norme vigenti al momento della sua edificazione.

Descrizione: di cui al punto **A - appartamento di tipo balneare**

Appartamento ad uso abitativo di tipo balneare posto ai piani terra e primo, libero su tre lati e facente parte di piccolo complesso residenziale plurifamiliare; compete all'abitazione un'ampia area cortiliva pertinenziale



nonchè la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni del complesso di cui è parte; tenuto conto che il complesso residenziale si trova all'interno della Via Tintoretto, per accedervi si percorre uno stradello carraio privato, comune a tutte le unità abitative del complesso edilizio.

Da sopralluogo l'abitazione è risultata composta da: pranzo/soggiorno con angolo cottura, bagno finestrato, disimpegno zona notte e due camere da letto al piano terra (va precisato che la destinazione d'uso sia catastale che edilizio/urbanistica risulta essere di servizio e quindi non ad uso abitativo); vano scale (comune anche con l'appartamento di cui al Lotto 2), pranzo/soggiorno, da cui si accede ad un ampio balcone, cucinotto, bagno finestrato, disimpegno zona notte e due camere da letto al piano primo; nella corte pertinenziale, comune ai due lotti, sono stati individuati dei posti auto scoperti di uso degli appartamenti stessi nonchè un piccolo manufatto in legno adibito a ripostiglio; il tutto si presenta in più che buone condizioni conservative e manutentive; risultano evidenti i lavori di ammodernamento effettuati nel corso degli anni.

Da quanto è stato possibile osservare in loco, dalla documentazione reperita, nonché dalla tipologia costruttiva, è ipotizzabile che la struttura portante verticale dell'edificio sia di tipo misto, ovvero parti in c.a. coadiuvata da una muratura di mattoni con tramezzature divisorie interne in mattoni forati; strutture orizzontali dei solai di piano nonchè della copertura è ipotizzabile siano in latero-cemento, con cornici, frontalini e solette balconi in c.a.

Pavimentazione interna assoluta da piastrelle in ceramica e/o gres porcellanato di vari formati ma della medesima tipologia di colore; come in ceramica il rivestimento dell'angolo cottura e del bagno; le restanti pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera di colore bianco.

Porte interne in legno tamburato ad anta a battente lisce, senza specchiature, di tipo laccato; finestre in legno e/o PVC di colore bianco e vetro camera a singola e doppia anta a battente complete di avvolgibili in PVC e zanzariere; porta d'ingresso in legno di tipo laccato bianco con specchiatura a vetro satinato.

Il balcone presenta parapetto in elementi prefabbricati di cemento con sovrapposta protezione di ferro verniciato; pavimentazione uguale a quella dell'appartamento.

Stesse finiture e caratteristiche costruttive presentano ilocalid I servizio al piano terra.

L'appartamento è provvisto di: impianto elettrico a doppia linea, distribuzione gas al piano cottura, idro-sanitario con distribuzione acqua calda e fredda cucina e bagni, questi ultimi provvisti dei sanitari e degli arredi di complemento, e citofonico; impianto fognario in comune con l'unità di cui al lotto 2 e con le restanti unità abitative del complesso immobiliare.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici ai sensi della Lg. 46/90 e s.m.i., vista l'epoca di costruzione dell'immobile, nonostante gli interventi effettuati nel 2002/2003, non sono state rintracciate all'interno dei fascicoli edilizi.

Il complesso immobiliare presenta facciate perimetrali esterne intonacate e tinteggiate di colore bianco con finitura di tipo bugnato; pavimento vano scala e pianerottoli in comune assoluto da piastrelle di tipologia e caratteristiche uguali a quelle degli appartamenti.

Porta di ingresso vano scala di tipo blindato con chiusura di sicurezza.

L'area esterna pertinenziale è suddivisa sostanzialmente in due parti, dove la prima, adibita a parcheggio e zona di manovra nonchè accesso da Via Tintoretto, è assoluta da mattonelle in cemento di tipo autobloccante; la seconda parte, posta ad una quota inferiore rispetto alla prima, presenta pavimentazione in piastrelle di gres e/o clincher di tipo variegato, muretti di contenimento in mattoni intonacati e tinteggiati con copertina a finire in cotto o clincher; nella retrostante piccola parte a verde si trova la casetta in legno ad uso deposito e/o ripostiglio.

La superficie lorda complessiva dell'appartamento, comprensiva del balcone, è di circa mq. 110.40 mentre quella commerciale è pari a circa mq. 103.82; altezza dell'appartamento di circa mt. 2.83, mentre quella dei locali di servizio al piano terra è di circa mt. 2.50.

Superficie complessiva di circa mq **110,40**

Impianti:



Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Trattandosi di impianto privo di dichiarazione di conformità e di vecchia realizzazione si rende comunque necessaria una verifica con eventuale messa a norma (requisiti minimi), nel rispetto della Lg. 46/90 e s.m.i., da parte di personale qualificato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Trattandosi di impianto privo di dichiarazione di conformità e di vecchia realizzazione si rende comunque necessaria una verifica con eventuale messa a norma, nel rispetto della Lg. 46/90 e s.m.i., da parte di personale qualificato.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	trattasi di reflui provenienti da insediamenti abitativi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'immobile in esame sono stati utilizzati gli indici mercantili catastali di cui alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" il cui principio adottato fa riferimento al DPR 138/98 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie complessiva è riferita alla superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali ed interni, nella quale sono state ricomprese le proporzionali quote sugli enti comuni alla unità in oggetto, sia della porzione da terra a cielo che dell'intero edificio.

Anche se l'attribuzione dei valori unitari espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile stesso, anche se non espressamente riportati in perizia, in relazione alle vigenti normative in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali



servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, oneri ed incumbenti, nessuno escluso, che sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incumbente necessario al eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incumbenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P. terra e primo	sup reale lorda	101,00	1,00	101,00
Balcone app.to P. 1°	sup reale netta	9,40	0,30	2,82
		110,40		103,82

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° sem. 2023

Zona: Comacchio - Lido di SPina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1750

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima del bene in oggetto viene adottato il metodo della comparazione o M.C.A. Market Comparison Approach, che prende in esame beni della zona aventi caratteristiche, consistenza ed ubicazione simili a quelle del bene oggetto di stima, al quale sono stati apportati giusti correttivi che tengono conto della mancanza di una trattativa a libero mercato in quanto soggetto a vendita giudiziaria.

Per la formazione del valore di stima si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti (utilizzando i coefficienti mercantili catastali), cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, dello stato di manutenzione e conservazione (allo stato attuale l'abitazione appare in più che buone condizioni generali), della proprietà esclusiva, della possibilità di parcheggiare più autoveicoli nella corte pertinenziale, delle comproprietà sugli enti comuni della porzione di edificio di cui è parte nonché del complesso immobiliare nel suo insieme, nulla escluso, della posizione dello stabile dal punto di vista urbanistico e toponomastico nonché di quant'altro riportato in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo della certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali, adeguamenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, nonché ogni eventuale e necessaria messa a norma degli impianti tecnologici alle normative attualmente in vigore, che saranno tutti, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.



Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incumbente necessario al eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incumbenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Anche se i valori espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile nonché servitù attive e passive se legalmente esistenti, anche se non espressamente riportati in perizia; oneri che sono da intendersi a carico dell'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Ufficio tecnico di Comacchio;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operatori e pubblicazioni di settore nonché tecnici locali disinteressati;
 Altre fonti di informazione: tabelle OMI edite dall'Agenzia delle Entrate - Servizio del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:

A - appartamento di tipo balneare. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 228.404,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P. terra e primo	101,00	€ 2.200,00	€ 222.200,00
Balcone app.to P. 1°	2,82	€ 2.200,00	€ 6.204,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 228.404,00
Valore corpo			€ 228.404,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 228.404,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 228.404,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento di tipo balneare	Abitazione di tipo economico [A3]	103,82	€ 228.404,00	€ 228.404,00

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%)	€ 34.260,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile in quanto non è possibile utilizzare ai fini abitativi i locali del piano terra

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 183.943,40
Arrotondato a	€ 183.900,00



8.6 Regime fiscale della vendita

Lotto: 002

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 - appartamento di tipo balneare.

Trattasi di appartamento ad uso abitativo (A/3) di tipo balneare posto al piano secondo, libero su tre lati e facente parte di piccolo complesso residenziale plurifamiliare; compete all'abitazione un'ampia area cortiliva pertinenziale condivisa, nonché la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni del complesso di cui è parte; tenuto conto che il complesso residenziale si trova all'interno della Via Tintoretto, per accedervi si percorre uno stradello carraio privato, comune a tutte le unità abitative del complesso edilizio.

Da sopralluogo l'abitazione è risultata composta da: vano scale (comune anche all'appartamento di cui al Lotto 1), pranzo/soggiorno, da cui si accede ad un ampio balcone, piccola cucina separata, bagno finestrato, disimpegno zona notte e due camere da letto al piano secondo; nella corte pertinenziale, comune ai due lotti, sono stati individuati dei posti auto scoperti di uso degli appartamenti stessi nonché un manufatto in legno adibito a ripostiglio; in più che buone condizioni conservative e manutentive si presenta l'appartamento; risultano evidenti i lavori di ammodernamento effettuati nel corso degli anni; il tutto in sito in località: Lido di Spina, Via Tintoretto 29.

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: informazioni desunte dall'atto di acquisto a rogito Notaio Andrea Zecchi del 19/12/2000 e dall'atto di pignoramento immobiliare

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: informazioni desunte dall'atto di acquisto a rogito Notaio Andrea Zecchi del 19/12/2009 e dall'atto di pignoramento immobiliare

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Usufrutto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Nuda proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto



1/4 di [REDACTED] - Nuda proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: coniugata

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], usufruttuari per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, [REDACTED]

[REDACTED] Z, nuda proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, foglio 80:

- particella 339, subalterno 26, indirizzo Via Tintoretto, 29, piano 2, comune Comacchio, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie mq. 64, rendita € 433,82.

Derivante da: denuncia per costituzione di fabbricato urbano del 16/06/1972 prot. 1936; variazione del 07/12/1991 pratica n. 44753, in atti dal 28/02/2002, per creazione di corti esclusive prot. n. 72838.1/1991; variazione del 21/11/2003 pratica n. FE0202210, in atti in pari data, per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, prot. n. 7131.1/2003.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non disponibili

Confini: in senso orario partendo da nord, confina con: spazio aereo su corte comune mapp. 339/18, appartamento mapp. 339/29, vano scala mapp. 339/15, corte comune mapp. 339/18 per due lati e vano scala comune mapp. 339/13, salvo altre e più precise ragioni

Note: compete alla unità immobiliare la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dello stabile di cui è parte per legge, destinazione e titoli di provenienza, in particolare sulle scale e vano scala mapp. 339/15, sulla corte comune mapp. 339/18 nonché sullo stradello di accesso e recesso dalla e alla Via Tintoretto mapp. 339/17 (quest'ultimo comune a tutte le unità immobiliari distinte dal mapp. 339 costituenti l'intero edificio), così come meglio individuati nell'elaborato planimetrico allegato alla variazione prot. n. FE0202210 del 21/11/2003.

Va precisato che a carico della corte mapp. 339/18 grava servitù di transito e passaggio a favore delle altre unità immobiliari; grava altresì servitù di passaggio pedonale a favore delle unità immobiliare con accesso dal vano scala mapp. 339/15, il tutto come meglio indicato nell'elaborato planimetrico allegato all'atto Notaio Felice Trevisani del 11/12/1991 rep. 30178/3661, trascritto a Ferrara il 02/01/1992 ai n.ri 44/41. Sul posto la servitù di transito e passaggio viene individuata sulla pavimentazione da una striscia continua bianca.

Attualmente il bene risulta intestato anche a [REDACTED], deceduto il [REDACTED], in quanto non si riscontra la relativa voltura per ricongiunzione dell'usufrutto.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra la planimetria depositata in atti e lo stato dei luoghi emerso durante il sopralluogo sono state riscontrate difformità riguardanti:

- finestra lato ovest della camera da letto risulta tamponate internamente; si riscontra la sagoma della finestra solamente esternamente;
- errata rappresentazione grafica dell'apertura lato nord del pranzo/soggiorno; graficamente viene rappresentata una finestra al posto di una porta.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria mediante la procedura DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: tutte quelle indicate.

Presentazione di nuova planimetria: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Note: Va precisato che la presentazione della planimetria in aggiornamento e sostituzione di quella in atti è possibile solo ed esclusivamente dopo aver provveduto alla regolarizzazione delle difformità dal punto di vista edilizio/urbanistico, trattandosi di lavori realizzati senza titolo abilitativo e quindi ritenuti abusivi.



Per la regolarizzazione e la quantificazione dei costi si rimanda al capitolo "conformità edilizia". La planimetria dell'abitazione si ritiene conforme e rispondente ai luoghi solamente all'ottenimento della eventuale concessione in sanatoria (sanabilità che dovrà essere preventivamente verificata presso i competenti uffici), senza la quale non può essere dichiarata la regolarità. In via del tutto prudenziale, anche in considerazione della eventuale insanabilità di alcune opere o della loro non necessaria presentazione, vengono comunque previsti ed indicati i costi relativi alla presentazione di una nuova planimetria.

Costi che saranno posti a totale carico dell'eventuale aggiudicatario in quanto nella stima si è già tenuto conto della loro incidenza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di appartamento ad uso abitativo di tipo balneare posto al piano secondo, libero su tre lati e facente parte di piccolo complesso residenziale plurifamiliare; compete all'abitazione un'ampia area cortiliva pertinenziale condivisa, nonché la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni del complesso di cui è parte; tenuto conto che il complesso residenziale si trova all'interno della Via Tintoretto, per accedervi si percorre uno stradello carraio privato, comune a tutte le unità abitative del complesso edilizio.

Da sopralluogo l'abitazione è risultata composta da: vano scale (comune anche all'appartamento di cui al Lotto 1), pranzo/soggiorno, da cui si accede ad un ampio balcone, piccola cucina separate, bagno finestrato, disimpegno zona notte e due camere da letto al piano secondo; nella corte pertinenziale, comune ai due lotti, sono stati individuati dei posti auto scoperti di uso degli appartamenti stessi nonché un manufatto in legno adibito a ripostiglio. Il tutto si presenta in più che buone condizioni conservative e manutentive; risultano evidenti i lavori di ammodernamento effettuati nel corso degli anni.

Dal punto di vista urbanistico la zona nel quale il bene in esame è inserito, presenta una tipologia di fabbricati quasi esclusivamente di tipo balneare, sono pochissime le abitazioni ad uso residenziale; la zona presenta una edificazione di tipo intensivo di non recente costruzione con una varia tipologia e caratteristiche costruttive.

Il complesso immobiliare si trova a "due passi" rispetto a quella che può essere considerato il centro della località di riferimento, posto il prima linea e quindi vicino sia agli stabilimenti balneari che al litorale marino, tra l'altro confinante con la pineta a cui si accede mediante un cancelletto secondario posto a confine.

Vista la sua favorevole vicinanza sia alle attività di primaria necessità che agli stabilimenti balneari, viene considerata una zona di pregio ad alto interesse immobiliare; tra l'altro risultano facilmente raggiungibili anche tutti gli altri servizi e/o negozi di qualsivoglia natura.

Trattandosi di località squisitamente di tipo balneare la maggior parte delle attività, dei negozi e dei locali per l'intrattenimento sono aperti quasi esclusivamente nel periodo estivo, quindi il loro numero risulta ridotto se non inesistente nel periodo invernale o quantomeno fuori stagione.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Attività e negozi di primaria necessità (buona), Bar, ristoranti, pizzerie e locali ludici in genere (buona).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comacchio.

Attrazioni paesaggistiche: Valli di Comacchio, boscone della mesola, delta del Po.

Attrazioni storiche: Abbazia di Pomposa, Delizia Estense di Mesola, Trepponti e centro storico di Comacchio.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus poche centinaia di metri



3. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato arredato.

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:**

Non conosciute.

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

Non conosciute.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 652.000,00; Importo capitale: € 326.000,00; a rogito Notaio Andrea ZECCHI in data 12/11/2013 rep. 25454/12626; iscritta a Ferrara in data 14/11/2013 ai nn. 15389/1835.

Note: Ipoteca a carico, oltre agli esecutati, anche a [REDACTED] deceduto in data [REDACTED], gravante i beni censiti al C.F. di Comacchio foglio 80 mapp. 339/13-18-25-26. Non si riscontra la presentazione della voltura catastale.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da: atto esecutivo o cautelare; con atto degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Ferrara in data 10/07/2023 rep. 1825; trascritto a Ferrara in data 19/07/2023 ai nn. 13716/10381.

Note: pignoramento gravante i beni censiti al C.F. di Comacchio foglio 80 mapp. 339/25-26-13-18.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: informazione non disponibile.

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



nuda proprietà, entrambi in regime di separazione legale, acquistavano dalla [REDACTED] due appartamento con autorimessa e corte pertinenziale distinti al C.F. di Comacchio foglio 80 mapp. 339/1-4-7-13-18.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. n. 371/1970

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione plurifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/08/1970 al n. di prot. 10794/70

Rilascio in data 02/12/1970 al n. di prot. P.E. n. 371/1970

Abitabilità/agibilità in data 16/01/1972 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: si fa presente che non è stato rintracciato il certificato attestante l'abitabilità o l'usabilità del fabbricato ma solamente la comunicazione dell'Ufficio di Igiene e Sanità del Comune di Comacchio nella quale si dichiara "che il fabbricato in termini è idoneo all'abitabilità"

Numero pratica: P.E.C. n. 4557-4558-4561/1992

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ristrutturazione autorimessa piano terra e appartamenti piano rialzato e primo

Oggetto: interventi su fabbricati esistente

Presentazione in data 13/05/1986 al n. di prot. 12474-12475-12478

Rilascio in data 10/04/1992 al n. di prot. 4557-4558-4561

NOTE: il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità viene posto a carico del richiedente.

Numero pratica: DIA n. 32423/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ammodernamento e ristrutturazione interna

Oggetto: interventi su fabbricati esistente

Presentazione in data 14/09/2002 al n. di prot. 32423/2002

NOTE: Trattandosi di DIA non viene rilasciato nessun titolo abilitativo ma viene comunicato solamente l'inizio dei lavori; in data 22/10/2002 prot. n. 36972, veniva presentata DIA ad integrazione della precedente. Non si riscontra la comunicazione di fine lavori con asseverazione e collaudo finale.

Numero pratica: DIA n. 2950/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ammodernamento e ristrutturazione interna ed esterna

Oggetto: interventi su fabbricati esistente

Presentazione in data 24/01/2003 al n. di prot. 2950/713

NOTE: Trattandosi di DIA non viene rilasciato nessun titolo abilitativo ma viene comunicato solamente l'inizio dei lavori; in data 12/02/2003 prot. n. 5242/1189, veniva presentata istanza per sostituzione della Tav. 2 allegata alla precedente DIA; in data 11/06/2003 prot. n. 20364/4859 veniva presentata ulteriore DIA sempre in variante alla DIA prot. 2950/2003. Non si riscontra la comunicazione di fine lavori con asseverazione e collaudo finale.

Numero pratica: DIA N. 31799/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di prefabbricato in legno

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/09/2003 al n. di prot. 31799/7190



NOTE: Non si riscontra la comunicazione di fine lavori con asseverazione e collaudo finale.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e gli elaborati allegati ai titoli abilitativi depositati sono emerse varie difformità; difformità che hanno riguardato:

- tamponamento interno finestra lato ovest della camera da letto; si riscontra la sagoma della finestra solamente esternamente;
- errata rappresentazione grafica dell'apertura lato nord del pranzo/soggiorno; graficamente viene rappresentata una finestra al posto di una porta anche se dimensionalmente risulta una porta;
- alcune misure dei vani interni non corrispondono a quelle progettuali; eccedono in + o in - rispetto alla tolleranza;
- diversa rappresentazione dimensionale delle porte e delle finestre.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: tutte quelle indicate, fatta eccezione per il tamponamento della finestra che dovrà invece essere ripristinata.

SCIA a sanatoria: € 4.000,00

Ripristino apertura finestra compreso nuovo infisso: € 1.900,00

Oneri Totali: € **5.900,00**

Note: I costi per tale eventuale regolarizzazione, anche nell'incertezza della sanabilità di una parte delle difformità riscontrate, vengono posti a carico dell'aggiudicatario in quanto sono già stati in via prudenziale comunque considerati e detratti al valore dell'immobile. Gli importi riportati sono da intendersi indicativi e non definitivi in quanto potrebbero essere suscettibili di aumenti, anche importanti, in funzione della temporalità di presentazione della richiesta di regolarizzazione (o all'epoca in cui sono stati realizzati), nonché in funzione dei periodici aggiornamenti degli oneri concessori, oblativi e dei diritti di segreteria; non sono stati quantificati altresì i costi per le verifiche degli impianti tecnologici al fine del rilascio della dichiarazione di rispondenza, in quanto non determinabili ed oggettivamente non visibili se non con indagini invasive oggi non previste, gli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito delle sopravvenute modifiche normative.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di C.C. n. 73 del 04/06/2014 e variante al piano con D.C.C. n. 78 del 26/11/2019.
Zona omogenea:	sottozona B1 consolidate sature - B1.c estensiva
Norme tecniche di attuazione:	PRG - sottozona F9 della spiaggia e aree litoranee - aree boscate e/o da rimboscare; PTPR - unità di passaggio costa nord - costa; PTCP - unità di passaggio delle valli U.P.7 - sistema costiero - zone urbanizzate in ambito costiero - dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica; Arenile - dividente demaniale da SID; Tavola dei Vincoli PUG - vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. n. 3267/1923 e reg.ese.



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	quelli derivanti dalla costituzione di servitù di transito e passaggio
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	limitatamente all'unità in esame

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: trattandosi di complesso di tipo residenziale plurifamiliare, la conformità viene riscontrato solamente per le unità in oggetto e non per l'intero edificio di cui sono parte, con specifico riferimento agli indici plano-volumetrici ed alle norme vigenti al momento della sua edificazione.

Descrizione: di cui al punto **A - appartamento di tipo balneare**

Trattasi di appartamento ad uso abitativo di tipo balneare posto al piano secondo, libero su tre lati e facente parte di piccolo complesso residenziale plurifamiliare; compete all'abitazione un'ampia area cortiliva pertinenziale condivisa, nonché la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni del complesso di cui è parte; tenuto conto che il complesso residenziale si trova all'interno della Via Tintoretto, per accedervi si percorre uno stradello carraio privato, comune a tutte le unità abitative del complesso edilizio.

Da sopralluogo l'abitazione è risultata composta da: vano scale (comune anche all'appartamento di cui al Lotto 1), pranzo/soggiorno, da cui si accede ad un ampio balcone, piccola cucina separate, bagno finestrato, disimpegno zona notte e due camere da letto al piano secondo; nella corte pertinenziale, comune ai due lotti, sono stati individuati dei posti auto scoperti di uso degli appartamenti stessi nonché un manufatto in legno adibito a ripostiglio.

Il tutto si presenta in più che buone condizioni conservative e manutentive; risultano evidenti i lavori di ammodernamento effettuati nel corso degli anni.

Da quanto è stato possibile osservare in loco, dalla documentazione reperita, nonché dalla tipologia costruttiva, è ipotizzabile che la struttura portante verticale dell'edificio sia di tipo misto, ovvero parti in c.a. coadiuvata da una muratura di mattoni con tramezzature divisorie interne in mattoni forati; strutture orizzontali dei solai di piano nonché della copertura è ipotizzabile siano in latero-cemento, con cornici, frontalini e solette balconi in c.a.

Pavimentazione interna assolta da piastrelle in ceramica e/o gres porcellanato di vari formati ma della medesima tipologia di colore; come in ceramica il rivestimento del vano cucina e del bagno; le restanti pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera di colore bianco.

Porte interne in legno tamburato ad anta a battente lisce, senza specchiature, di tipo laccato; finestre in legno e/o PVC di colore bianco e vetro camera a singola e doppia anta a battente complete di avvolgibili in PVC e zanzariere; porta d'ingresso in legno di tipo laccato bianco con specchiatura a vetro satinato.

Il balcone presenta parapetto in elementi prefabbricati di cemento con sovrapposta protezione di ferro verniciato; pavimentazione uguale a quella dell'appartamento.

L'appartamento è provvisto di: impianto elettrico a doppia linea, distribuzione gas al piano cottura, idrosanitario con distribuzione acqua calda e fredda cucina e bagni, questi ultimi provvisti dei sanitari e degli arredi di complemento, e citofonico; impianto fognario in comune con l'unità di cui al lotto 1 e con le restanti unità



abitative del complesso immobiliare.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici ai sensi della Lg. 46/90 e s.m.i., vista l'epoca di costruzione dell'immobile, nonostante gli interventi effettuati nel 2002/2003, non sono state rintracciate all'interno dei fascicoli edilizi.

Il complesso immobiliare presenta facciate perimetrali esterne intonacate e tinteggiate di colore bianco con finitura di tipo bugnato; pavimento vano scala e pianerottoli in comune assolto da piastrelle di tipologia e caratteristiche uguali a quelle degli appartamenti.

Porta di ingresso vano scala di tipo blindato con chiusura di sicurezza.

L'area esterna pertinenziale è suddivisa sostanzialmente in due parti, dove la prima, adibita a parcheggio e zona di manovra nonché accesso da Via Tintoretto, è assolta da mattonelle in cemento di tipo autobloccante; la seconda parte, posta ad una quota inferiore rispetto alla prima, presenta pavimentazione in piastrelle di gres e/o clincher di tipo variegato, muretti di contenimento in mattoni intonacati e tinteggiati con copertina a finire in cotto o clincher; nella retrostante piccola parte a verde si trova la casetta in legno ad uso deposito e/o ripostiglio.

La superficie lorda complessiva dell'appartamento, comprensiva del balcone, è di circa mq. 68.90, mentre quella commerciale è pari a circa mq. 62.32; altezza dell'appartamento di circa mt. 2.82.

Superficie complessiva di circa mq **68,90**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Trattandosi di impianto privo di dichiarazione di conformità e di vecchia realizzazione si rende comunque necessaria una verifica con eventuale messa a norma (requisiti minimi), nel rispetto della Lg. 46/90 e s.m.i., da parte di personale qualificato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Trattandosi di impianto privo di dichiarazione di conformità e di vecchia realizzazione si rende comunque necessaria una verifica con eventuale messa a norma, nel rispetto della Lg. 46/90 e s.m.i., da parte di personale qualificato.



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	trattasi di reflui provenienti da insediamenti abitativi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'immobile in esame sono stati utilizzati gli indici mercantili catastali di cui alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" il cui principio adottato fa riferimento al DPR 138/98 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie complessiva è riferita alla superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali ed interni, nella quale sono state ricomprese le proporzionali quote sugli enti comuni alla unità in oggetto, sia della porzione da terra a cielo che dell'intero edificio.

Anche se l'attribuzione dei valori unitari espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile stesso, anche se non espressamente riportati in perizia, in relazione alle vigenti normative in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, oneri ed incumbenti, nessuno escluso, che sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incumbente necessario al eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incumbenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P. terra e primo	sup reale lorda	59,50	1,00	59,50
Balcone app.to P. 2°	sup reale netta	9,40	0,30	2,82
		68,90		62,32

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: 1° sem. 2023

Zona: Comacchio - Lido di SPina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1750

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima del bene in oggetto viene adottato il metodo della comparazione o M.C.A. Market Comparison Approach, che prende in esame beni della zona aventi caratteristiche, consistenza ed ubicazione simili a quelle del bene oggetto di stima, al quale sono stati apportati giusti correttivi che tengono conto della mancanza di una trattativa a libero mercato in quanto soggetto a vendita giudiziaria.

Per la formazione del valore di stima si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti (utilizzando i coefficienti mercantili catastali), cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, dello stato di manutenzione e conservazione (allo stato attuale l'abitazione appare in più che buone condizioni generali), della proprietà esclusiva, della possibilità di parcheggiare più autoveicoli nella corte pertinenziale, delle comproprietà sugli enti comuni della porzione di edificio di cui è parte nonché del complesso immobiliare nel suo insieme, nulla escluso, della posizione dello stabile dal punto di vista urbanistico e toponomastico nonché di quant'altro riportato in perizia. I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo della certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali, adeguamenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, nonché ogni eventuale e necessaria messa a norma degli impianti tecnologici alle normative attualmente in vigore, che saranno tutti, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incombente necessario al eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incombenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Anche se i valori espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile nonché servitù attive e passive se legalmente esistenti, anche se non espressamente riportati in perizia; oneri che sono da intendersi a carico dell'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Ufficio tecnico di Comacchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operatori e pubblicazioni di settore nonché tecnici locali disinteressati;

Altre fonti di informazione: tabelle OMI edite dall'Agenzia delle Entrate - Servizio del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:

A - appartamento di tipo balneare. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 137.104,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P. terra e primo	59,50	€ 2.200,00	€ 130.900,00
Balcone app.to P. 2°	2,82	€ 2.200,00	€ 6.204,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 137.104,00
Valore corpo			€ 137.104,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 137.104,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 137.104,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento di tipo balneare	Abitazione di tipo economico [A3]	62,32	€ 137.104,00	€ 137.104,00

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%)	€ 20.565,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 110.038,40
Arrotondato a	€ 110.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

persona fisica

Allegati

- Atto di provenienza
- Certificati catastali
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico con elenco sub
- Estratto di mappa
- Titoli abilitativi con elaborato planimetrico
- Ispezioni ipotecarie
- Documentazione fotografica

Data generazione:
19-01-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Mirco Natali

