
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **114/2023**
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
Lotto Unico

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Terra ■ - Lido degli Scacchi - Comacchio (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento di tipo balneare

Categoria: Abitazione in villini [A7]

■ prop. per 1/1,
foglio 42:

- particella 2162 - 2530, subalterno 3, scheda catastale 104961, indirizzo Via Lido Pomposa n. 17/B, piano T., comune Comacchio, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 2.5, superficie mq. 48, rendita € 271,14.

Aree di enti urbani e promiscui, sezione censuaria Comacchio foglio 42:

- particella 2530, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq. 38, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00.

2. Stato di possesso

Bene: Via Terra ■ - Lido degli Scacchi - Comacchio (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento di tipo balneare

Possesso: Occupato da ■, e la di lui famiglia, con contratto di locazione stipulato in data 13/06/2019 per l'importo di euro 2.640,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: contratto stipulato con modalità di tassazione sui redditi da locazione ai sensi del D.lgs. 23/2011 denominata "cedolare secca" in quanto affittato ad uso residenziale e non turistico. Registrato a Comacchio il 18/06/2019 al n.753 serie 3T. Tipologia contratto: 4+4, scadenza 12/06/2023. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 11/12/2026. Data di rilascio: 11/06/2027

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Terra ■ - Lido degli Scacchi - Comacchio (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento di tipo balneare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Terra ■ - Lido degli Scacchi - Comacchio (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento di tipo balneare

Creditori Iscritti: ■



5 Comproprietari

.

Beni: Via Terra ■ - Lido degli Scacchi - Comacchio (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento di tipo balneare

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Terra ■ - Lido degli Scacchi - Comacchio (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento di tipo balneare

Misure Penali: non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Terra ■ - Lido degli Scacchi - Comacchio (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento di tipo balneare

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Terra ■ - Lido degli Scacchi - Comacchio (FE) - 44020

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 51.887,50

Arrotondato a € 51.890,00



Beni in **Comacchio (FE)**
 Frazione **San Giuseppe** località **Lido degli Scacchi**
 Via Terra 13

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 civile abitazione di tipo balneare (A/7) posto al piano terra di complesso immobiliare a destinazione esclusivamente abitativa denominato "Villaggio Calabria" tipologia "Calabria G6, a sua volta facente parte di più ampio complesso turistico/balneare denominato "PARCO DEL SOLE"; compete all'appartamento un area cortiliva pertinenziale esclusiva. Da sopralluogo l'appartamento risulta in cattivo stato manutentivo e conservativo, ed è composto da: porticato anteriore chiuso con serramento in alluminio e vetro, pranzo/soggiorno con angolo cottura, camera da letto con accesso al cortiletto/porticato posteriore chiuso con serramento in alluminio e vetro completo di inferriata, camera da letto (catastalmente indicata come ripostiglio) e bagno finestrato, il tutto sito in località: Lido degli Scacchi, Via Terra 13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: informazioni desunte dal certificate di residenza e dall'atto di acquisto a rogito Notaio G.L. Maioli del 03/12/2003.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

prop. per 1/1, foglio 42:

- particella 2162 subalterno 3 e 2530, scheda catastale n. 104961, indirizzo Via Lido Pomposa n. [REDACTED], piano T., comune Comacchio, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 2,5, superficie mq. 48, rendita € € 271,14.

Derivante da: denuncia per costituzione di fabbricato urbano del 15/11/1978 prot. n. 3367, in atti dal 01/12/2001; denuncia di variazione del 19/06/2008 pratica n. FE0086111, in atti in pari data, per bonifica identificativo catastale prot. n. 7847.1/2008 (con la variazione veniva soppresso il mapp. 2163/2 e l'unità immobiliare assumeva il suo attuale identificativo come mapp. 2162/3); denuncia di variazione del 18/04/2014 pratica n. FE0058991, in atti in pari data, per variazione toponomastica prot. n. 34349.1/2014.

Millesimi di proprietà di parti comuni: competono alla unità 1,462 millesimi di proprietà generale e 0.3766 millesimi sulle aree verdi.

Confini: In senso orario e partendo da nord, l'unità nel suo insieme, confina con: Via Terra (ex Viale Patrignani) e non Via Lido Pomposa come indicato nel certificato catastale, appartamento mapp. 2162/2, appartamento mapp. 2162/4 e area a verde pubblico, salvo altre e più precise ragioni.



Note: competono all'unità in esame la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni del complesso immobiliare Calabria e dell'intero comparto Parco del Sole di cui è parte per legge, destinazione e titoli di provenienza così come specificato negli atti del Notaio R. Brighenti del 14/01/1978 rep. 96122/12614, del 25/11/1978 rep. 101842/13298, del 20/01/1979 rep. 102441/13434 ed in particolare su quanto riportato nell'atto del 05/09/1981 rep. 110304/15945, nonché derivante dalla costituzione del condominio e dal regolamento condominiale riguardante i modi d'uso e gli oneri relativi alla gestione e alle future eventuali integrazioni o sostituzioni degli impianti e dotazioni di uso comune, nulla escluso.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Aree di enti urbani e promiscui , sezione censuaria Comacchio, foglio 42:

- particella 2530, qualità Ente Urbano - superficie catastale mq. 38 - reddito dominicale: € 0,00 - reddito agrario: € 0,00.

Derivante da: variazione d'ufficio in atti dal 29/03/1991 prot. n. 133.1/1991

Millesimi di proprietà di parti comuni: compete all'area la quota millesimale pari a 0.3766 sulle aree a verde.

Conformità catastale:

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

- demolizione muretto zona pranzo/soggiorno;
- realizzazione di serramento in alluminio e vetro a chiusura del cortiletto/porticato retrostante;
- realizzazione di serramento in alluminio e vetro a chiusura del porticato anteriore;
- utilizzazione impropria del ripostiglio come camera da letto.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria mediante la procedura DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione muretto e corretta rappresentazione planimetrica dei vani interni; ripristino dell'uso a ripostiglio della camera da letto; rimozione dei serramenti.

presentazione di nuova planimetria compreso elaborato planimetrico: € 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, in considerazione anche della eventuale insanabilità di alcune opere, 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 civile abitazione di tipo balneare posto al piano terra di complesso immobiliare a destinazione esclusivamente abitativa denominato "Villaggio Calabria" tipologia "Calabria G6, a sua volta facente parte di più ampio complesso turistico/balneare denominato "PARCO DEL SOLE"; compete all'appartamento un area cortiliva pertinenziale esclusiva.

Da sopralluogo l'appartamento si presenta in cattivo stato manutentivo e conservativo, ed è composto da: porticato anteriore chiuso con serramento in alluminio e vetro, pranzo/soggiorno con angolo cottura, camera da letto con accesso al cortiletto/porticato posteriore chiuso con serramento in alluminio e vetro completo di inferriata, camera da letto (catastalmente indicata come



ripostiglio) e bagno finestrato.

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 presenti poche abitazioni ad uso residenziale stabile; la zona presenta edifici di non recente costruzione (edificazione risalente agli anni 1977/1978) e di varia tipologia costruttiva. Il complesso immobiliare si trova in posizione decentrata rispetto alla località di riferimento, posta tra la statale Romea e la strada panoramica Acciaiuoli, nelle immediate vicinanze dell'ex complesso "La Fattoria", e quindi distante dal mare e dagli stabilimenti balneari di circa 1.5/2 km.; rimane comunque facilmente raggiungibile anche in considerazione della dimensione della località. Trattandosi di località squisitamente di tipo balneare dove 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: periferica di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comacchio.

Attrazioni paesaggistiche: boscone della mesola, parco del delta.

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:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 13/06/2019 per l'importo di euro 2.640,00 annuali con pagamento a cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: contratto stipulato con modalità di tassazione sui redditi da locazione ai sensi del D.lgs. 23/2011 denominata "cedolare secca", trattandosi di locazione di tipo residenziale e non turistica. Registrato a Comacchio il 18/06/2019 al n.753 serie 3T.

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 12/06/2023 con tacito rinnovo per altri quattro anni.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 11/12/2026.

Data di rilascio: 11/06/2027.

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

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 riscontrate.

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

Non riscontrate.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non riscontrati.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non riscontrate



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

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; a rogito Notaio G.L. Maioli in data 03/12/2003 rep. 66208/21069; iscritta a Ferrara in data 10/12/2003 ai nn. 25589/5679.

Note: ipoteca gravante i beni censiti al C.F. di Comacchio foglio 42 mapp. 2163/3 - 2530

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da: rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00, a rogito Notaio G.L. Maioli in data 03/12/2003 rep. 66208/21069; iscritta a Ferrara in data 25/05/2023 ai nn. 9752/1321.

Note: formalità di riferimento: ipoteca volontaria iscritta a Ferrara il 10/12/2003 ai n.ri RG 25589 RP 5679.

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 14/08/2023 rep. 2118, trascritto a Ferrara in data 19/09/2023 ai nn. 16971/12831.

Note: pignoramento gravante i beni censiti al C.F. di Comacchio foglio 42 mapp. 2163/3 - 2530.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non riscontrate.

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: € 357,00 consuntivo 2022/2023; € 380,00 preventivo 2023/2024.

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: € 4.186,85. Occorre precisare che l'importo indicato è relativo alla rata del 21/12/2023; al 31/01/2024 e al 29/02/2024 vanno aggiunti le corrispondenti rate pari rispettivamente a € 126,40 e € 126,41.

Millesimi di proprietà: dalle tabelle millesimali prodotte dall'amministratore pro-tempore risulta che all'appartamento in esame compete la quota di proprietà generale pari a 1.462/1000, mentre, per quanto riguarda la quota millesimale corrispondente alle aree verdi spettante ai giardini privati, la quota è pari a 0.3766/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: competono all'appartamento le dotazioni condominiali così come meglio indicate nel regolamento condominiale, consultabile presso l'amministratore.



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: non conosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED], prop. per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dal **05/09/1981 al 28/06/2001**. In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Roberto BRIGHENTI, in data 05/09/1981, rep. 110304/15945; registrato a Comacchio, in data 25/09/1981, al n. 1726; trascritto a Ferrara, in data 03/10/1981, al part. 9448.

Note: con atto del Notaio R. Brighenti i Sig.ri Lucchetti Gian Carlo e Collino Anna Luisa acquistavano dalla Soc. Primoli Nona a r.l. appartamento censito al N.C.E.U. di Comacchio foglio 42 mapp. 969/q, 40/g e 41/h (non ancora censito) e N.C.T. medesimo Comune foglio 42 mapp. 40/l e 969/v di mq. 61 complessivi; vedi scheda n. 104961 del 15/11/1978 prot. 3367.

Proprietario: [REDACTED] prop. per 1/1 dal **28/06/2001 al 03/12/2003**. In forza di atto di compravendita a rogito Notaio G.L. MAIOLI, in data 28/06/2001, rep. 61581/17943; registrato a Comacchio, in data 12/07/2001, al n. 864; trascritto a Ferrara, in data 04/07/2001, ai nn. 13003/7630.

Note: con atto Notaio G.L. [REDACTED] unità immobiliare distinta al C.F. di Comacchio foglio 42 scheda prot. 3367/1978 (in quanto ancora da censire) con corte graffata mapp. 2530 di mq. 38.

Proprietario: [REDACTED] **ad oggi (attuale proprietario)**. In forza di atto di compravendita a rogito Notaio G.L. MAIOLI, in data 03/12/2003, rep. 66207/21068; registrato a Comacchio, in data 10/12/2003, al n. 1340 serie 1T; trascritto a Ferrara, in data 10/12/2003, ai nn. 25588/15486.

Note: con atto Notaio G.L. Maioli il Sig. [REDACTED] acquista dal Sig. Gelli Martin unità immobiliare distinta al C.F. di Comacchio foglio 42 mapp. 2163/3 con corte graffata mapp. 2530.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. 360/77 e successive varianti.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un complesso costituito da dieci fabbricati ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 00/00/0000 al n. di prot. 360/77

Rilascio in data 01/04/1977 al n. di prot. 360/77 P.E. n. 14/77

Abitabilità/agibilità in data 05/11/1996 al n. di prot. 27824 n.76

NOTE: variante prot. 12890/77 rilasciata in data 01/03/1978.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra l'elaborato grafico allegato alla concessione in variante prot. n. 12890/1977 del



01/03/1978 (ultimo titolo abilitativo riguardante tutta la tipologia Calabria) e lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo sono emerse difformità riguardanti:

- demolizione muretto zona pranzo/soggiorno;
- realizzazione di serramento in alluminio e vetro a chiusura del cortiletto/porticato retrostante;
- realizzazione di serramento in alluminio e vetro a chiusura del porticato anteriore;
- utilizzazione impropria del ripostiglio come camera da letto;
- non corrispondenza planimetrico/dimensionale dei vani interni rispetto all'elaborato di progetto.

Regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: regolarizzazione demolizione muretto e corretta rappresentazione dimensionale dei vani interni; ripristino uso del ripostiglio mediante la rimozione degli attuali arredi; rimozione serramenti a chiusura del cortiletto/porticato posteriore e del porticato anteriore.

CILA in sanatoria: € 3.000,00

Rimozione serramenti compreso smaltimento: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 6.500,00**

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. Stesse considerazioni per quanto riguarda la rimozione del serramento in quanto i costi di smaltimento potrebbero variare in relazione alla disponibilità della discarica.

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:	PTPR - unità di passaggio costa nord - costa; PTCP - unità di passaggio delle dune U.P.9 - sistema costiero - dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica; Piano del Parco - ambito del Piano Territoriale Stazione di Comacchio Centro Storico - stazione centro storico di Comacchio - art. 25 sottozona D - D.SGP: aree urbanizzate e urbanizzabili di San Giuseppe; Tavola dei Vincoli PUG - parchi e riserve nazionali o regionali - art. 142 D.L. 42/2004 lettera f .
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	oneri derivanti dalla costituzione del condominio e dal regolamento
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	limitatamente alla unità in esame e non all'edificio di cui è parte "Calabria G/6" e nemmeno al Villaggio Calabria nel suo insieme

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Trattandosi di un vasto complesso immobiliare di tipo abitativo/turistico denominato Parco del Sole che comprende, oltre al Villaggio Calabria" anche altre tipologie di edifici, la conformità urbanistica viene dichiarata limitatamente ed esclusivamente per l'unità in oggetto, con la precisazione che tale conformità viene rilasciata relativamente ai parametri piano/volumetrici riferiti al momento della edificazione dell'edificio, ovvero il Calabria G/6.

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

Appartamento ad uso civile abitazione di tipo balneare/residenziale (attualmente viene utilizzata come propria residenza dal conduttore dell'appartamento in esame), posto al piano terra di complesso immobiliare a destinazione esclusivamente abitativa denominato "Villaggio Calabria" tipologia "Calabria G6, a sua volta facente parte di più ampio complesso turistico/balneare denominato "PARCO DEL SOLE"; compete all'appartamento un'area cortiliva pertinenziale esclusiva.

Da sopralluogo l'appartamento risulta in cattivo stato manutentivo e conservativo (presenza di estese macchie di umidità e di muffa dove risulta evidente la mancanza di ogni e qualsivoglia intervento manutentivo, anche ordinario, dove le finiture sono ancora quelle originarie risalenti all'epoca della sua costruzione), risulta composto da: porticato anteriore chiuso con serramento in alluminio e vetro, pranzo/soggiorno con angolo cottura, camera da letto con accesso al cortiletto/porticato (potrebbe essere considerata alla stregua di una loggia) posteriore, chiuso anch'esso, con serramento in alluminio e vetro completo di inferriata, camera da letto, che catastalmente viene invece indicata come ripostiglio e bagno finestrato.

Da quanto è stato possibile osservare in loco, dalla documentazione reperita, nonché dalla tipologia costruttiva, è ipotizzabile che la struttura portante verticale dell'edificio possa essere costituita da una muratura di mattoni con tramezzature divisorie interne in mattoni forati; strutture orizzontali del solaio di piano è ipotizzabile sia in latero-cemento.

Pavimentazione interna in assolta da piastrelle in ceramica posate in diagonale (di colore rosso nella zona giorno e nel porticato e di colore bianco nelle camere della zona notte e nel bagno); come in ceramica il rivestimento dell'angolo cottura e del bagno che, anche in questo caso, sono di colori e formati differenti; le restanti pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera di colore bianco (come già menzionato, nelle pareti sono presenti estese ed evidenti macchie di muffa e umidità).

Porte interne in legno tamburato ad anta a battente lisce di color noce; finestre e portefinestre in legno verniciato di colore bianco con vetro semplice a singola e doppia anta a battente complete di scuroni esterni in legno; portoncino di ingresso in legno e vetro colorato a doppia anta a battente non blindato.

La loggia posterior presenta un parapetto in mattoni intonacato e tinteggiato con finitura bugnata, completo di infisso in alluminio e vetro, provvisto di finestra a battente ed inferriata; il porticato anteriore presenta le stesse finiture della loggia e risulta anch'esso chiuso con vetrata in alluminio e vetro provvisto di porta a battente.

L'appartamento è provvisto di: impianto di riscaldamento autonomo assolto da caldaia murale con elementi radianti in alluminio, elettrico a doppia linea, distribuzione gas ai fornelli ed alla caldaia, idro-sanitario con



distribuzione acqua calda e fredda cucina e bagno, quest'ultimo provvisto dei sanitari e degli arredi di complemento, televisivo e citofonico.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici ai sensi della Lg. 46/90 e s.m.i., vista l'epoca di costruzione dell'immobile, non sono state rintracciate all'interno del fascicolo edilizio.

Il complesso immobiliare presenta facciate completamente intonacate e tintaggiate di colore bianco con finitura di tipo bugnato; recinzioni perimetrali provviste di muretti in mattoni con sovrastanti pannelli metallici, cancello a doppia anta a battente per accesso di autoveicoli e pavimentazione assolta da mattonelle in cemento di tipo autobloccante.

Il complesso è dotato di piscina.

La superficie lorda complessiva dell'appartamento è di circa mq. 61.30 (comprensiva del porticato e della loggia), mentre quella commerciale è pari a circa mq. 52.00; altezza dell'appartamento di circa mt. 2.80; area cortiliva di circa mq. 38.00

Superficie complessiva di circa mq **99,30**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non conosciuta
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	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas di rete con elementi radianti in alluminio
Potenza nominale	non conosciuta
Epoca di realizzazione/adequamento	non conosciuta
Esiste la dichiarazione di conformità	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.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----



Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	trattasi di reflui di tipo domestico

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.

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, comprese quelle derivanti dalla costituzione del condominio, 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 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 di tipo balneare al P.T.	sup reale lorda	42,70	1,00	42,70
Porticati	sup reale lorda	18,60	0,50	9,30
Area pertinenziale	sup reale netta	38,00	0,10	3,80
		99,30		55,80

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: Lido degli Scacchi - Comacchio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villini



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1800

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 Comparasion 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 cattive condizioni generali), della proprietà esclusiva, delle comproprietà sugli enti comuni dell'edificio 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: nonché da operatori e pubblicazioni di settore e da 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 in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento di tipo balneare al P.T.	42,70	€ 1.250,00	€ 53.375,00
Porticati	9,30	€ 1.250,00	€ 11.625,00
Area pertinenziale	3,80	€ 1.250,00	€ 4.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.750,00



Valore corpo	€ 69.750,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 69.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 69.750,00

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 in vil- lini [A7]	55,80	€ 69.750,00	€ 69.750,00

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%) € 10.462,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.400,00

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: € 51.887,50

Arrotondato a € 51.890,00

8.6 Regime fiscale della vendita

trattasi di persona fisica

Allegati

- Atto di provenienza
- Certificati catastali storici
- Planimetria catastale
- Estratto di mappa
- Concessioni edilizie con elaborato
- Certificato di residenza
- Contratto di locazione
- Estratto conto spese condominiali
- Tabelle millesimali
- Ispezioni ipotecarie
- Documentazione fotografica

Data generazione:

12-01-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Mirco Natali

