

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

promossa da: **AQUI SPV S.R.L.**  
contro: **ZIRONI FABRIZIO**  
**ZIRONI WALTER**

N° Gen. Rep. 15/2022

data udienza  
ex art. 569 c.p.c.: **02-11-2022**

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

Custode Giudiziario: 

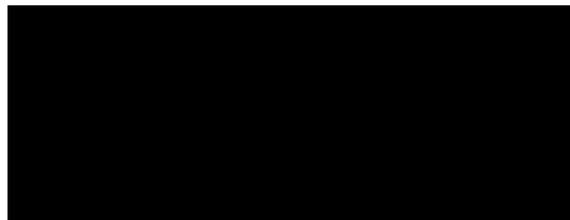
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 1 – Rev. 1a**

**Unità immobiliare residenziale**

**Quota di proprietà 1/1**

**Via Liberia n.68 – Lido delle Nazioni (FE)**



**INDICE SINTETICO****1. DATI CATASTALI**

**Bene:** abitazione e posto auto di tipo balneare sito in Comacchio (FE), Lido delle Nazioni, via Liberia n. 68 - cap. 44022

**Lotto: 1**

**Intestato a:**

[REDACTED] a FERRARA (FE) il 06/03/1967, C. [REDACTED]  
 [REDACTED] FERRARA (FE) il 28/07/1932, C.F. [REDACTED]  
 [REDACTED] nata a SANDRIGO (VI) il 03/01/1 [REDACTED] one

**Immobili:**

Catasto fabbricati comune di Comacchio (FE)

Abitazione foglio 29 particella 339 sub. 2 unito al mapp. 3104 e 3109  
Posto auto foglio 29 particella 3352 sub. 2

**2. STATO DI POSSESSO**

Occupato nel periodo estivo dai proprietari

**3. CREDITORI ISCRITTI**

- BANCA POPOLARE DI RAVENNA S.P.A
- CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A
- VENETO BANCA S.C.P.A

**4. COMPROPRIETARI: NESSUNO****5. MISURE PENALI: NO****6. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI: SI****7. PREZZO**

|   |              |
|---|--------------|
| Prezzo STIMATO:                                     | € 93.120,00  |
| Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita     | € -13.968,00 |
| Costi per sanatoria edilizia e variazione catastale | € -5.000,00  |
|   | € 74.152,00  |

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO** € 74.000,00



**ABITAZIONE e POSTO AUTO**

Via Liberia n. 68 – Comacchio (FE) Lido delle Nazioni

**Lotto: 001 – UNITA' RESIDENZIALE**

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

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

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

Identificativo corpo: **A – ABITAZIONE CON POSTO AUTO**

Ubicazione: Comacchio (FE) Lido degli Nazioni, CAP. 44022, Via Liberia n. 68

Quota e tipologia del diritto: proprietà'1/1

Proprietà:

|            |                               |            |        |
|------------|-------------------------------|------------|--------|
| [REDACTED] | FERRARA (FE) il 06/03/1967    | [REDACTED] | quota  |
| [REDACTED] | FERRARA (FE) il 28/07/1932,   | [REDACTED] | quota  |
| [REDACTED] | nata a SANDRIGO (VI) il 03/01 | [REDACTED] | W, di- |
|            | ritto di abitazione per ¼     |            |        |

**Identificato al catasto Fabbricati:**

- **ABITAZIONE:** foglio 29, particella 339, subalterno 2 e corte mappale 3104 e 3109, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 78 mq, rendita € 325,37  
Indirizzo: Via Liberia 72, piano terra e primo.  
Scheda catastale n. 087639 del 3/12/1980

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: a nord con altre unità immobiliare del mappale 339, mappale 3105 e 3108, ad est con strada comunale via Liberia, a sud con altre unità immobiliare del mappale 339, mappale 3103 e 3110, e ad ovest con stradello pedonale mappale 3313; ovvero.

- **POSTO AUTO:** foglio 29, particella 3352, subalterno 2, categoria C/6, classe U, consistenza 7 mq, superficie catastale 8 mq, rendita € 20,61  
Indirizzo: Via Liberia scn, piano terra.  
Scheda catastale n. 103750 del 12/06/1979

Confini: a nord con area di manovra del parcheggio, mentre per i restanti lati con altri posti auto.



### **Parti comuni**

Area sedime fabbricato mappale 339, aree scoperte mappali 3095, 3097, 3163, 3212, 3254, 3313 foglio 29 del Comune di Comacchio.

All'immobile compete la quota di comproprietà si 1/161 sulle piscine mapp. 3235 e 3236, sull'area circostante e relativo vialetto di accesso mappale 3237 e 3168 e sull'area verde mapp. 110 e 213, e la quota di 1/15 sull'area di sedime i posti auro mappale 3352, il tutto come meglio specificato atto Notaio Magnani del 18/11/2015 rep. 46541.

### **Conformità catastale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Abitazione:

- il numero civico indicato in visura non è corretto;
- al piano terra dell'abitazione sono state fatte alcune modifiche interne, tra l'angolo cottura e il sottoscala dove è stato ricavato un wc;
- al primo piano è stato ricavato un ripostiglio sopra il vano scala;
- nel portico rivolto verso la corte interna è presente un piccolo ripostiglio in muratura;
- nella corte retrostante presente una casetta in legno ad uso ripostiglio.

### **Per quanto sopra NON dichiara la conformità catastale**

**Regolarizzabili mediante:** aggiornamento catastale riportando le difformità riscontrate.

**Irregolarità e Spese:** vi sono irregolarità edilizie e catastali, rimangono a carico dell'aggiudicatario le spese di regolarizzazione e aggiornamento come meglio specificato al paragrafo 7.1.

### **PARTI COMUNI**

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., l'area a sedime del fabbricato ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso.

Si fa presente che il fabbricato è all'interno del residence denominato "ONDA" e compete la quota di comproprietà della piscina, della viabilità, delle aree verdi, ecc.

### **PATTI**

Il suddetto immobile viene alienato e rispettivamente acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere.

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Fabbricato composto da unità ad uso residenziale tipo balneare ubicato nel Comune di Comacchio (FE) località Lido delle Nazioni. L'immobile si trova all'interno di un complesso immobiliare denominato "ONDA", zona residenziale caratterizzata da costruzioni di prevalenti caratteristiche civili, dotata di servizi ed attività commerciali. La viabilità della zona è da considerarsi buona. Il fabbricato dista circa 800 m dal mare, circa 500 m dal Lungomare Italia viale principale del Lido delle Nazioni e circa 7 km dalla superstrada Ferrara-Mare.



### 3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile risulta: **OCCUPATO DAI PROPRIETARI** come residenza estiva

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

###### - IPOTECA GIUDIZIALE

a favore di: **BANCA POPOLARE DI RAVENNA S.P.A**

*derivante da:* DECRETO INGIUNTIVO

Importo ipoteca: € 220.000,00

Importo capitale: € 196.420,950

Atto Tribunale di Ravenna in data 05/03/2014 rep. n. 383

Iscritta a Ferrara in data 11/03/2014 reg. gen. n. 2765 part. n. 362

L'ipoteca colpisce i beni in:

Comacchio (FE) catasto fabbricati foglio 29

- mappale 339 sub. 2 unito al mappale 3104 e 3109

- mappale 3352 sub. 2

L'ipoteca interessa anche altri beni

###### - IPOTECA GIUDIZIALE

a favore di: **CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A**

*derivante da:* DECRETO INGIUNTIVO

Importo ipoteca: € 420.000,00

Importo capitale: € 416.800,72

Atto Tribunale di Ferrara in data 16/04/2014 rep. n. 1422

Iscritta a Ferrara in data 28/04/2014 reg. gen. n. 5081 part. n. 637



L'ipoteca colpisce i beni in:

Comacchio (FE) catasto fabbricati foglio 29

- mappale 339 sub. 2 unito al mappale 3104 e 3109
- mappale 3352 sub. 2

L'ipoteca interessa anche altri beni

- **IPOTECA GIUDIZIALE**

a favore di: **CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A**

derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**

Importo ipoteca: **€ 80.000,00**

Importo capitale: **€ 53.535,87**

Atto Tribunale di Ferrara in data 16/04/2014 rep. n. 1422

**Iscritta a Ferrara in data 28/04/2014 reg. gen. n. 5082 part. n. 638**

L'ipoteca colpisce i beni in:

Comacchio (FE) catasto fabbricati foglio 29

- mappale 339 sub. 2 unito al mappale 3104 e 3109
- mappale 3352 sub. 2

Quota di  $\frac{1}{4}$  di ~~\_\_\_\_\_~~ e Quota di  $\frac{3}{4}$  ~~Zironi Walter~~

L'ipoteca interessa anche altri beni

- **IPOTECA GIUDIZIALE**

derivante da: **DECRETO INGIUNTIVO**

Importo ipoteca: **€ 226.000,00**

Importo capitale: **€ 213.508,40**

Atto Tribunale di Treviso in data 06/06/2015 rep. n. 2376

**Iscritta a Ferrara in data 22/06/2015 reg. gen. n. 9158 part. n. 1123**

L'ipoteca colpisce i beni in:

Comacchio (FE) catasto fabbricati foglio 29

- mappale 339 sub. 2 unito al mappale 3104 e 3109
- mappale 3352 sub. 2

L'ipoteca interessa anche altri beni

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO**

a favore di: **AQUIL SPV S.R.L**

\_\_\_\_\_ la quota di  $\frac{1}{4}$

\_\_\_\_\_ la quota di  $\frac{3}{4}$

Derivante da: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Atto UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FERRARA in data 01/02/2022 rep. n. 307

**Trascritto a FERRARA in data 30/03/2022 reg. gen. n. 5647 part. n. 4100**

Il presente pignoramento grava sulla quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà per \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Comacchio al



Foglio 29 mappale 339 sub.2 unito al mapp. 3104 e 3109 e mappale 3352 sub.2, oltre ad altre unità.

- **PIGNORAMENTO**  
a favore di: **AQUI SPV S.R.L.**

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Atto UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FERRARA in data 27/03/2024 rep. n. 925

Trascritto a FERRARA in data 06/05/2024 reg. gen. n. 8003 part. n. 6119

Il presente pignoramento grava sulla quota di 3/4 [REDACTED] immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Comacchio al Foglio 29 mappale 339 sub.2 unito al mapp. 3104 e 3109 e mappale 3352 sub.2.

Nel quadro "D" viene riportato:

La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni dei beni immobili descritti nel quadro b. Si precisa che, a seguito dell'atto a rogito Notaio Magnani Alberto in data 18/11/2015 al numero 46541 di repertorio e numero 27015 di raccolta, trascritto il 19/11/2015 ai nn. 13606/1 9065, [REDACTED] ha costituito diritto di abitazione, sulla sua quota di 3/4 del diritto di piena proprietà, a favore

[REDACTED]  
Franca.

4.2.3 Altre trascrizioni:

**COSTITUZIONE DI DIRITTO REALE A TITOLO GRATUITO (Diritto Abitazione)**

[REDACTED] A diritto di abitazione per 3/4

Atto Notaio ALBERTO MAGNANI in data 18/11/2015 rep. n. 46541/27015

Trascritto a FERRARA in data 19/11/2015 reg. gen. n. 19065 part. n. 13606

Nel quadro D della nota viene riportato:

E' COMPRESA NELLA CESSIONE IN OGGETTO LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1117 DEL C.C. ED IN PARTICOLARE SULL'AREA SOTTOSTANTE IL FABBRICATO MAPPALE 339, SULLE AREE SCOPERTE MAPPALI 3095, 3097, 3163, 3212, 3254, 3313 TUTTI DEL FOGLIO 29 E TUTTI AL PARTITA SPECIALE 1 DEL N.C.T. DI COMACCHIO, SULLE COSE, VANI E PARTI DELL'INTERO FABBRICATO COMUNI PER LEGGE ED IN DIPENDENZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO BEN CONOSCIUTO DALLE PARTI PER AVERNE PRESA VISIONE IN PRECEDENZA. E' STATO PRECISATO CHE ALL'IMMOBILE IN OGGETTO COMPETE LA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 1/161 SULLE PISCINE (MAPPALI 3235 CAT.D/6 R.C. EURO 725,11 ET 3236 CAT.D/6 R.C. EURO 3.068,27 DEL FOGLIO 29 DEL N.C.E.U. DI COMACCHIO) SULL'AREA CIRCOSTANTE E RELATIVO VIALETTO DI ACCESSO MAPPALE 3237 ET MAPPALE 3168 ALLA PARTITA SPECIALE 1 DEL N.C.T. DI COMACCHIO, SULL'AREA VERDE E RELATIVO VIALETTO DI ACCESSO MAPPALI 220 ET 213 ALLA PARTITA SPECIALE 1 DEL N.C.T. DI COMACCHIO E LA QUOTA DI COMPROPRIETA' DI 1/15 SULL'AREA A SEDIME I POSTI AUTO MAPPALE 3352 SEMPRE DEL FOGLIO 29 ALLA PARTITA SPECIALE 1 DEL N.C.T. IL SIGNOR [REDACTED] POSTO COME ONERE ALL [REDACTED] CHE HA ACCETTATO DI PROVVEDERE AL SUO MANTENIMENTO VITA NATURAL DURANTE, SALVO LA FACOLTA' DELLA SIG.RA BERTO MARIA FRANCA DI ESIMERSI DA TALI OBBLIGHI, DANDONE COMUNICAZIONE AL SIG. [REDACTED] LA SOPRAVVENUTA IMPOSSIBILITA'; IN TAL CASO IL DIRITTO DI ABITAZIONE COSTITUITO CON L'ATTO TRASCRIVENDO SI ESTINGUERA' AUTOMATICAMENTE. TALE OBBLIGO DI MANTENIMENTO DOVRA' CONSISTERE, OLTRE CHE NELLE COSE MATERIALI DI CUI IN SEGUITO, ANCHE E SOPRATTUTTO IN ASSISTENZA MORALE E SPIRITUALE. IN PARTICOLARE LA [REDACTED]

[REDACTED] ACCOGLIERE IL SIGNOR ZIRONI WALTER NELLA PROPRIA FAMIGLIA SE DA LUI RICHIESTO; COMUNQUE FARGLI VISITA QUASI QUOTIDIANAMENTE, ACCOMPAGNARLO NEI LUOGHI DA LUI INDICATI; - A FORNIRGLI TUTTO QUANTO NECESSARIO PER LA VITA QUOTIDIANA QUALI VITTO, VESTIARIO, ECC.; - A PROVVEDERE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA



DELL'APPARTAMENTO OCCUPATO DAL [REDACTED] ALLA PULIZIA E AL RISCALDAMENTO DELLO STESSO; - A FORNIRGLI LE MEDICINE, L'ASSISTENZA MEDICA, INFERMIERISTICA, OSPEDALIERA CHE GLI POTESSE OCCORRERE; ASSUMENDO A PROPRIO CARICO TUTTE LE SPESE OCCORRENTI SIA PER L'ASSISTENZA AL DOMICILIO SIA PER IL RICOVERO PRESSO CASE DI CURA; - IN PARTICOLARE IN CASO DI MALATTIA, PRESTARGLI PERSONALMENTE NEI LIMITI DELLE SUA POSSIBILITA' L'ASSISTENZA SIA MATERIALE CHE SPIRITUALE CHE POTESSE OCCORRERGLI. LE PRESTAZIONI DI CUI SOPRA DOVRANNO ESSERE CONFORMI AGLI ATTUALI ABITUDINI E TENORE DI VITA DEL SIGNOR [REDACTED] ALLA SUA POSIZIONE SOCIALE. L'ASSISTENZA MORALE E MATERIALE DEL [REDACTED] DOVRA' ESSERE REALIZZATA AL SUO DOMICILIO, ESCLUSO IL RICOVERO IN CASE DI RIPOSTO O SIMILI, SALVO IL CASO DI NECESSITA'.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*  
Nessuna.

4.3 **Misure Penali**  
Nessuna.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** da riparto consuntivo dal 01-05-2021 al 30-04-22, spese generali circa € 320,00/anno, spese amministrative circa € 170,00/anno. Da riparto preventivo dal 01/05/2022 al 30/04/2023 la spesa generale è di circa € 570,00/anno. Spese arretrate di circa 2 anni.

**Spese straordinarie:** --

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna

**Millesimi di proprietà: atto di compravendita**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** l'immobile è ricompreso in un contesto condominiale denominato "ONDA" è rappresentato dal amministratore in carica pro-tempore Arch. Giulio Camisotti, con sede a San Giuseppe di Comacchio (FE).

**Attestazione Prestazione Energetica:** NO

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** -

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

**Avvertenze ulteriori:** per il regolamento condominiale e la relativa tabella millesimale di comproprietà, rivolgersi all'amministratore.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Dal 06-12-1980 al 13-10-2004 (ante ventennio):**

[REDACTED]  
In forza di atto di vendita a rogito di Notaio R. Brighenti di Comacchio in data 06/12/1980 rep. n. 1109155 racc. n. 15404  
Registrato a Comacchio (FE) il 23/12/1980 al n. 2616  
Trascritto a FERRARA in data 05/01/1981 reg. part. n. 113.

**Dal 13-10-2004 al 07-11-2005:**



[REDACTED]  
[REDACTED] SPAGNOLE MARCELLA nata a Ferrara il 25/11/1954 c.n. [REDACTED]  
In forza di atto di vendita a rogito di Notaio ROBERTO DONATI in data 13/10/2004  
rep. n. 58461 racc. n. 8559  
Registrato a Ferrara il 25 ottobre 2004 al n. 6491  
Trascritto a FERRARA in data 27/10/2004 reg. gen. 22775 part n. 13213.

**Dal 07-11-2005 al 18-11-2015:**

[REDACTED]  
[REDACTED] nato a Ferrara il 06/05/1967 c.n. [REDACTED]  
In forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] in data  
07/11/2005.  
Registrata a Ferrara il 07/08/2006 al n. 85/1240.  
Trascritta a FERRARA in data 30/09/2006 di reg. gen. 26090 part. n. 16175  
Non risulta trascritta nessuna accettazione tacita dell'eredità

**Dal 18-11-2015 ad oggi**

[REDACTED] nata a Ferrara il 28/07/1932 c.n. [REDACTED]  
[REDACTED] nata a Ferrara il 06/03/1967 c.n. [REDACTED]  
[REDACTED] nata a Sandrigo (VI) il [REDACTED]  
ritto di abitazione per  $\frac{3}{4}$   
In forza di atto di costituzione di diritto di abitazione a rogito di Notaio ALBERTO MAGNANI  
in data 18/11/2005 rep. n. 46541 racc. n. 27015  
Registrato a Ferrara in data 19/11/2015 al n. 6682  
Trascritto a FERRARA in data 19/11/2015 reg. gen. 19065 part n. 13606.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Pratica: **LICENZA EDILIZIA PROT. 15160/76 Pratica n. 312/76 del 27/12/1976**

Intestazione: soc. LA BARCA Srl

Tipo pratica: Costruzione fabbricati di civile abitazione (complesso residenziale composto da n. 16 fabbricati)

Per lavori: Complesso residenziale composto da n. 16 fabbricati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/12/1976 al n. di prot. 15160 pratica ed. n. 312

Abitabilità/agibilità in data 12/07/1978 al n. di prot. 8025 n. 110

*Le ricerche effettuate presso gli enti citati sono state eseguite mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.*

### **7.1 Conformità edilizia:**

Dal sopralluogo eseguito si riscontrano le seguenti irregolarità:

Piano terra



- il portico sul fronte è stato chiuso da un serramento vetrato;
- la cucina è stata modificata con la realizzazione di un wc;
- nel portico retrostante è stato realizzato un ripostiglio in muratura;

Piano primo,

- sul vano scala è stato realizzato un ripostiglio

Nella corte retrostante il fabbricato è stata realizzata una casetta in legno ad uso ripostiglio.

#### **Regolarizzabili mediante:**

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria ai sensi delle Leggi Regionali nn. 23/2004 -15/2013 o DPR 380 /01 e altre norme vigenti nonché rimozione della casetta in legno nel giardino. Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti.

Il costo presunto per pratica edilizia in sanatoria edilizia è di difficile quantificazione, allo stato attuale, atteso che le sanzioni devono essere calcolate dagli enti preposti su presentazione di idoneo progetto di sanatoria. Comunque, il costo presunto, compreso spese tecniche per sanatoria edilizia con rimozione degli ampliamenti nel giardino, si quantifica in via forfettaria in circa €. 5.000,00. Si consiglia comunque sempre gli acquirenti di informarsi prima dell'acquisto presso gli uffici competenti per approfondire il punto sulla posizione urbanistico edilizia degli immobili pignorati. Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari qualsiasi sanatoria edilizia, richieste e ultimazione pratiche, rimesse in pristino e/o demolizioni anche per rispetto diritti di terzi, rispetto norme sismiche, certificazioni varie, nulla escluso.

#### **Note:**

Si precisa che ricorrendone i presupposti di legge, nel caso l'aggiudicatario intendesse provvedere alla regolarizzazione edilizia del bene o alla messa in pristino, adeguamenti e/o modifiche / demolizioni se e in quanto necessarie, compresa eventuale presentazione di concessioni sanatoria, (salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), è possibile entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento, in base alle norme dettate dal D.L. 23 aprile 1985, n. 16 e successive modificazioni e integrazioni.

Per aver certezze si consiglia all'interessato di operare una più ampia approfondita valutazione preventiva di regolarizzazione, presso gli uffici comunali preposti, alla luce di possibili ed eventuali modifiche delle normative, degli strumenti e regolamenti urbanistici vigenti al momento dell'aggiudicazione, nonché di possibili diverse interpretazioni della normativa vigente da parte dei tecnici preposti.

Per quanto eventualmente difforme, non riscontrato o riscontrabile nel sopralluogo, sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese conseguenti la verifica delle tolleranze ai sensi e per gli effetti dell'art.19bis della L.R. 23/2004 ovvero per l'eventuale messa in pristino o regolarizzazione delle opere.

#### **Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

## **7.2 Conformità urbanistica:**

**Strumento urbanistico adottato:** PRG Piano Regolatore Generale

**In forza della delibera:** 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 - art. 37

**Unità di Paesaggio:** tutela e valorizzazione del paesaggio - art. 8

**Sistema costiero:** sistema costiero - art. 12

Per la conformità agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché la compatibilità con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico, l'aggiudicatario dovrà fare riferimento alla documentazione presente nel fascicolo edilizio presso il Comune di Comacchio ed alle dichiarazioni e/o asseverazioni rilasciate dai tecnici incaricati.

### Descrizione del bene: A ABITAZIONE e POSTO AUTO

Trattasi di porzione di fabbricato a schiera disposto su due piani con corte antistante e retrostante il fabbricato.

L'unità abitativa con accesso da via Liberia è così suddivisa: al piano terra ampia veranda chiusa con vetrata con accesso al vano soggiorno, angolo cucina e piccolo servizio nel sottoscala. Il soggiorno è collegato ad un porticato posto sul retro del fabbricato dove è stato realizzato un piccolo ripostiglio. Al primo piano sono presenti due camere da letto, un bagno e un piccolo ripostiglio/armadio.

L'altezza dei locali è di circa mt. 2.80.

Complessivamente l'unità ha una superficie utile di circa 45 mq oltre il portico il portico sul fronte e sul retro del fabbricato per complessivi circa mq 25.

#### **Finiture**

Strutturalmente eretto in muratura di mattoni forati intonacati e tinteggiati internamente ed esternamente, con solaio e tetto inclinato in laterocemento. Il manto di copertura è costituito da tegole marsigliesi, lattoneria in lamiera.

La pavimentazione interna è in vecchie piastrelle di ceramica; nell'angolo cottura e nel bagno le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica.

Infissi delle finestre e porte finestre al piano terra sono in legno con vetro semplice, mentre al primo piano in pvc con vetrocamera. Le aperture sono dotate di scuri in legno.

Il bagno al primo piano è dotato di: lavabo, bidet, wc e box doccia ed è presente una di finestra di aerazione naturale.

Al piano terra è presente un piccolo servizio igienico sotto la scala, dotato di lavabo e wc.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco.

La parete esterna del portico sul fronte principale del fabbricato è chiusa da una vetrata in alluminio e vetrocamera di recente realizzazione.

I porticati sono pavimentati in piastrelle di ceramica.

#### **Impianti**

Impianti luce, acqua, gas e riscaldamento sono autonomi.

Impianto elettrico sottotraccia con prese e punti luce in tutti gli ambienti.

Impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia a gas metano posta nel locale bagno al primo piano ed elementi radianti in alluminio posti in tutti gli ambienti.

È presente un impianto di condizionamento con uno split al piano terra e uno al primo piano.



**Corte**

La corte è delimitata da una recinzione in parte con cordolo in muratura con rete metallica e in parte solo rete metallica con paletti in ferro. Una parte della pavimentazione della corte è in piastre cemento con finitura in ghiaietto.

**Posto auto**

Il posto auto riservato all'unità in oggetto è posto nel piazzale asfaltato a lato del fabbricato in oggetto su via Liberia, identificato con il n. B10 sulla particella 352 sub. 2.

**Condizioni Generali dell'immobile:**

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione poiché trattasi di abitazione usata saltuariamente e stagionalmente, anche se necessita manutenzione alla copertura e alla lattoneria, agli impianti e agli infissi. Le spese per le opere di manutenzione restano a carico dell'aggiudicatario.

**INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:**

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia, la stima è eseguita sulla base della superficie commerciale dell'immobile. Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "commerciale". La superficie "commerciale" rappresenta la somma delle superfici al lordo delle murature perimetrali, interne e della mezzeria per le murature condivise, misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti. I coefficienti, desunti dal DPR del 23 marzo 1998 n.138, vengono poi applicati alle superfici accessorie (balconi, ripostigli, garage e corte), al fine di calcolare, per esse, una minore valorizzazione rispetto alla superficie abitativa vera e propria. Questi parametri sono soggetti a variazioni in funzione della zona, dell'esposizione, grado di rifinitura e altri elementi che possono influire sulla valorizzazione del bene.

| Destinazione             | Parametro             | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente (mq) |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|-----------------------------|
| Appartamento PT e P1     | superf. esterna lorda | 60,00                       | 1,00   | 60,00                       |
| Portici                  | superf. esterna lorda | 25,00                       | 0.30   | 7,50                        |
| Corte esclusiva          | superf. esterna lorda | 80,00                       | 0.10   | 8,00                        |
| Posto auto               | superf. esterna lorda | 7,00                        | 0.30   | 2,10                        |
| <b>Totale superficie</b> |                       |                             |        | <b>77,60 (mq)</b>           |

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

La metodologia si basa sul metodo comparativo di stima mediante individuazione del più probabile valore di mercato dell'uso residenziale, rilevato per immobili assimilabili per tipologia e zona di ubicazione.

Il prezzo medio individuato viene desunto mediante elaborazione di indagini di mercato con particolare riguardo alle quotazioni del mercato immobiliare per immobili simili, assunti da operatori qualificati del settore.



In relazione alla tipologia e all'utilizzo dell'immobile di cui al presente rapporto di valutazione, individuato il segmento di mercato, si ritiene opportuno ricercare il valore possibile di mercato, limitatamente al procedimento sintetico comparativo.

Il valore determinato terrà conto dell'ubicazione, tipologia, gradi di rifinitura, vetusta e stato di conservazione e manutenzione.

Al fine di determinare il valore dell'unità immobiliare, verranno analizzati e confrontati, anche i valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "Quotazione OMI" e del "Borsino Immobiliare Nazionale", che non possono intendersi sostitutivi alla stima ma di ausilio alla stessa.

Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "convenzionale". La superficie "convenzionale" rappresenta la somma delle superfici commerciali (superficie comprensiva dei muri) misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti.

Da qualificati operatori del settore, per immobili di tipologia simile sia per destinazione d'uso (abitazione) che per caratteristiche costruttive, tenuto conto del grado di finitura dell'immobile, lo stato di conservazione e dell'attuale persistente contrazione del mercato immobiliare, si è accertato un valore prudenziale di 1.200,00 euro/mq.

Il valore espresso, ricomprende il valore delle parti comuni, ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso ai sensi del art. 1117 del C.C.

Il valore di stima espresso a corpo è comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombenze derivanti dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile anche se non espressamente esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Il valore determinato non tiene conto del diritto di abitazione in quanto non è opponibile alla procedura, trascritto successivamente all'ipoteca giudiziaria, di conseguenza il bene è valutato per l'intera proprietà.

A livello informativo il valore del diritto di abitazione, equiparabile per similitudine alla nuda proprietà sull'usufrutto, si determina per capitalizzazione del reddito ed per l'unità in oggetto ha un valutate di circa € 27.500,00.

Sarà cura della procedura valutare la cancellazione del diritto di abitazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del registro di Ferrara, Ufficio Protocollo di Comacchio, Ufficio Edilizia Privata di Comacchio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, ricerca di valori di compravendite nello stesso fabbricato presso la Conservatoria di Ferrara e conoscenza diretta.

## 8.3 Valutazione corpi:

A - Stima sintetica comparativa parametrica

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione con annesso giardino e posto auto      | 77,60                         | € 1.200,00             | € 93.120,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 93.120,00               |



Riepilogo:

| ID | Immobile                                     | Superficie<br>Lorda | Valore intero medio<br>ponderale | Valore diritto e quota<br>1/1 |
|----|--|---------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| A  | Abitazione con annesso giardino e posto auto | 77,60               | € 93.120,00                      | € 93.120,00                   |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.)

€ - 13.968,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: rimangono a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche ed oneri per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali.

€ -5.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Prezzo a corpo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello "stato di fatto" in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'aggiudicatario e al lordo altresì del costo del collaudo degli impianti tecnologici ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. qualora necessari e dell'Attestazione di prestazione energetica, nulla escluso (arrotondato):

**€ 74.000,00**

Ferrara, 18-07-2024

L'Esperto alla stima  
**ALLEGATI ALLA PERIZIA**

- n. 1 – Estratto di mappa
- n. 2 – Planimetrie catastale
- n. 3 – Visure catastale
- n. 4 – Documentazione fotografica

**ALLEGATI DEL FASCICOLO A PARTE:**

- n. 1 – Atto di provenienza
- n. 2 – Documentazione edilizia
- n. 3 – Elenco e formalità ipotecarie

