

---

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

promossa da: **FIRE SPA** procuratrice di **SUMMER SPV SRL**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **75/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-02-2023

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

Custode Giudiziario: **Massimo Fozzato**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti :**

**001 - SUB.23 NEGOZIO PT,**  
**002 - SUB.22 UFFICIO PT,**  
**003 - SUB.21 MAGAZZINO PT,**  
**004 - SUB.24 MAGAZZINO PT,**  
**005 - SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB 35 AREA ESCLUSIVA,**  
**006 - SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB 36 AREA ESCLUSIVA,**  
**007 - SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB 40 AREA ESCLUSIVA,**  
**008 - SUB.31 UFFICIO P1,**  
**009 - SUB.43 ABITAZIONE P1,**  
**010 - SUB.44 ABITAZIONE PT-P1**

**Esperto alla stima:** Geometra Marco Vicentini  
**Codice fiscale:** VCNMRC70L01D548K  
**Partita IVA:** 01250690383  
**Studio in:** Via Pontegradella 63/A - 44123 FERRARA  
**Telefono:** 0532 311721  
**Fax:** 0532 311721  
**Email:** geom.marcovicentini@gmail.com  
**Pec:** marco.vicentini@geopec.it

## PREMESSA :

Il pignoramento trascritto a Ferrara con RG 13481 RP 10044 il **08/07/2022** (oggetto della presente relazione) comprende anche gli immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Comacchio con il Foglio 41 mappale 300 sub 37-38-41. Tali mappali risultano essere attualmente identificati (oltre ai subb. 19-20 uniti ai precedenti) con il subalterno 45 dello stesso mappale, e risultano essere stati venduti dalla ditta [REDACTED] con atto del **04/11/2009** rep. 13585/8036 del Not. [REDACTED] trascritto a Ferrara il 16/11/2009 ai nn. 21534/12863. Essendo quindi stati venduti dalla ditta esecutata in data antecedente il pignoramento verranno esclusi dalla presente relazione. All'interno dello stesso atto (e di ulteriori compravendite successive a firma dello stesso Not. Bignozzi, con la stessa formula) veniva poi ceduta anche la quota indivisa dello stradello identificato con il sub 34 (ora area urbana F1) indicandolo quale ente comune.

Si precisa inoltre che, sempre in riferimento al pignoramento sopra descritto:

- il sub 32 pignorato, risulta ad oggi essere identificato e ricompreso nel sub 43 (comunque già presente nel pignoramento);
- il sub. 33 pignorato, risulta ad oggi essere identificato e ricompreso nel sub 44 (comunque già presente nel pignoramento).

**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

**Bene:** SS 309 Romea 32-32a-32b - via Vecchia Romea [REDACTED] - Comacchio (FE) - 44022

**Lotto:** 001 - SUB.23 NEGOZIO PT

**Corpo:** SUB.23 NEGOZIO PT

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

[REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: [REDACTED]), foglio 41, particella 300, subalterno 23, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria C1, classe 3, consistenza 197 MQ, superficie 193 MQ, rendita € € 3.805,15

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Categoria:** Porzione di immobile [P]

[REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: [REDACTED]), foglio 41, particella 300, subalterno 28, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 270 MQ, superficie , rendita €

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Categoria:** Porzione di immobile [P]

[REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: [REDACTED]), foglio 41, particella 300, subalterno 29, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 863 MQ, superficie , rendita €

**Corpo:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

**Categoria:** Porzione di immobile [P]

[REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: [REDACTED]), foglio 41, particella 300, subalterno 27, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 34 MQ, superficie , rendita €

**Lotto:** 002 - SUB.22 UFFICIO PT

**Corpo:** SUB.22 UFFICIO PT

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

[REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: [REDACTED]), foglio 41, particella 300, subalterno 22, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria A10, classe U, consistenza 10.5 VANI, superficie 221 MQ, rendita € € 3.606.16

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Categoria:** Porzione di immobile [P]

[REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: [REDACTED]), foglio 41, particella 300, subalterno 29, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 863 MQ, superficie , rendita €

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Categoria:** Ente comune [E]

[REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: [REDACTED]), foglio 41, particella 300, subalterno 34, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 252 MQ, superficie , rendita €

**Lotto:** 003 - SUB.21 MAGAZZINO PT

**Corpo:** SUB.21 MAGAZZINO PT

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: ██████████), foglio 41, particella 300, subalterno 22, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria A10, classe U, consistenza 10.5 VANI, superficie 221 MQ, rendita € € 3.606.16

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Categoria:** Porzione di immobile [P]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: ██████████), foglio 41, particella 300, subalterno 29, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 863 MQ, superficie , rendita €

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Categoria:** Ente comune [E]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: ██████████), foglio 41, particella 300, subalterno 34, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 252 MQ, superficie , rendita €

**Lotto:** 004 - SUB.24 MAGAZZINO PT

**Corpo:** SUB.24 MAGAZZINO PT

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: ██████████), foglio 41, particella 300, subalterno 22, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria A10, classe U, consistenza 10.5 VANI, superficie 221 MQ, rendita € € 3.606.16

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Categoria:** Porzione di immobile [P]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 29, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 863 MQ, superficie , rendita €

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Categoria:** Porzione di immobile [P]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: ██████████), foglio 41, particella 300, subalterno 28, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 270 MQ, superficie , rendita €

**Lotto:** 005 - SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB 35 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB.35 AREA ESCLUSIVA

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: ██████████), foglio 41, particella 300, subalterno 25, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria C/2, classe 1, consistenza 213 MQ, superficie 227 Q, rendita € € 429.02

foglio 41, particella 300, subalterno 35, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F/1, classe , consistenza 107 MQ, superficie , rendita €

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Categoria:** Porzione di immobile [P]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: ██████████), foglio 41, particella 300, subalterno 28, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 270 MQ, superficie , rendita €

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Categoria:** Porzione di immobile [P]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: ██████████) foglio 41, particella 300, subalterno 42, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 366 MQ, superficie , rendita €

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Categoria:** Porzione di immobile [P]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: ██████████), foglio 41, particella 300, subalterno 39, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 557MQ, superficie , rendita €

**Lotto:** 006 - SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB 36 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB.36 AREA ESCLUSIVA

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: ██████████), foglio 41, particella 300, subalterno 26, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria C/2, classe 1, consistenza 221 MQ, superficie 235 Q, rendita € € 445.13

foglio 41, particella 300, subalterno 36, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F/1, classe , consistenza 110 MQ, superficie , rendita €

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Categoria:** Porzione di immobile [P]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: ██████████), foglio 41, particella 300, subalterno 42, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 366 MQ, superficie , rendita €

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Categoria:** Porzione di immobile [P]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: ██████████), foglio 41, particella 300, subalterno 39, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 557 MQ, superficie , rendita €

**Lotto:** 007 - SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB 40 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB.40 AREA ESCLUSIVA

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: ██████████), foglio 41, particella 300, subalterno 18, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria C/2, classe 1, consistenza 209 MQ, superficie 230 mq, rendita € € 420.96

foglio 41, particella 300, subalterno 40, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F/1, classe , consistenza 360 MQ, superficie , rendita €

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Categoria:** Porzione di immobile [P]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: ██████████), foglio 41, particella 300, subalterno 42, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 366 MQ, superficie , rendita €

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Categoria:** Porzione di immobile [P]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: ██████████), foglio 41, particella 300, subalterno 39, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 557 MQ, superficie , rendita €

**Lotto:** 008 - SUB.31 UFFICIO P1

**Corpo:** SUB.31 UFFICIO P1

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: ██████████), foglio 41, particella 300, subalterno 31, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria A10, classe U, consistenza 4.5 VANI, superficie 108 MQ, rendita € € 1545.50

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Categoria:** Porzione di immobile [P]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: ██████████), foglio 41, particella 300, subalterno 29, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 863 MQ, superficie , rendita €

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Categoria:** Ente comune [E]

██████████. sede COMACCHIO (FE) (CF: ██████████), foglio 41, particella 300, subalterno 34, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 252 MQ, superficie , rendita €

**Corpo:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

**Categoria:** Ente comune [E]

██████████ sede COMACCHIO (FE) ██████████, foglio 41, particella 300, subalterno 30, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria BCNC, classe , consistenza , superficie , rendita €

**Lotto:** 009 - SUB.43 ABITAZIONE P1

**Corpo:** SUB.43 ABITAZIONE P1

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

██████████ sede COMACCHIO (FE) ██████████, foglio 41, particella 300, subalterno 43, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano 1, comune COMACCHIO, categoria A2, classe 2, consistenza 7.5 VANI, superficie 126 MQ, rendita € € 1045.83

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Categoria:** Porzione di immobile [P]

██████████ sede COMACCHIO (FE) ██████████), foglio 41, particella 300, subalterno

29, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe ,  
consistenza 863 MQ, superficie , rendita €

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Categoria:** Ente comune [E]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (██████████), foglio 41, particella 300, subalterno  
34, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe ,  
consistenza 252 MQ, superficie , rendita €

**Corpo:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

**Categoria:** Ente comune [E]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (██████████), foglio 41, particella 300, subalterno  
30, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria BCNC, classe ,  
consistenza , superficie , rendita €

**Lotto:** 010 - SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

**Corpo:** SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (██████████), foglio 41, particella 300, subalterno  
44, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria A2, classe 2,  
consistenza 6,5 VANI, superficie 145 MQ, rendita € € 906.38

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Categoria:** Porzione di immobile [P]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (██████████), foglio 41, particella 300, subalterno  
28, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe ,  
consistenza 270 MQ, superficie , rendita €

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Categoria:** Porzione di immobile [P]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (██████████), foglio 41, particella 300, subalterno  
29, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe ,  
consistenza 863 MQ, superficie , rendita €

**Corpo:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

**Categoria:** Porzione di immobile [P]

██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno  
27, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe ,  
consistenza 34 MQ, superficie , rendita €

## 2. Stato di possesso

**Bene:** SS 309 Romea 32-32a-32b - via Vecchia Romea 62c - Comacchio (FE) - 44022

**Lotto:** 001 - SUB.23 NEGOZIO PT

**Corpo:** SUB.23 NEGOZIO PT

**Possesso:** Occupato da ██████████, con contratto di locazione stipulato in data  
15/11/2021 registrato per l'importo di euro 1.000,00 con cadenza mensile. Il canone di

locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a comacchio ai nn.1591 3T Tipologia contratto: 6 mesi + 6 mesi.

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Possesso:** Libero

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Possesso:** Libero

**Corpo:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - SUB.22 UFFICIO PT

**Corpo:** SUB.22 UFFICIO PT

**Possesso:** Libero – (in parte occupato da [REDACTED])

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Possesso:** Libero

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003 - SUB.21 MAGAZZINO PT

**Corpo:** SUB.21 MAGAZZINO PT

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 03/08/2010. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: L'unità risulta locata con contratto di locazione che comprende anche altre unità per un importo dichiarato complessivo di 24000€/annui a seguito di integrazione di contratto di locazione telematica presso l'ufficio di Verona 1 del 25/01/2022 n. 314 serie 3. Registrato a VERONA 1 il 03/08/2010 ai nn.5267 Tipologia contratto: 2 ANNI E 6 MESI+6ANNI, scadenza 31/12/2024

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Possesso:** Libero

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004 - SUB.24 MAGAZZINO PT

**Corpo:** SUB.24 MAGAZZINO PT

**Possesso:** Occupato [REDACTED] senza alcun titolo.

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Possesso:** Libero

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 005 - SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB 35 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB.35 AREA ESCLUSIVA

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], senza alcun titolo.

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Possesso:** Libero

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Possesso:** Libero

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 006 - SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB 36 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB.36 AREA ESCLUSIVA

**Possesso:** Occupato da

con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2012 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2024 Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Data la complessità della situazione relativa alla validità dei contratti di locazione, è in corso una verifica dettagliata relativa all'efficacia dei rinnovi nonché dei contratti originari.

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Possesso:** Libero

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 007 - SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB 40 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB.40 AREA ESCLUSIVA

**Possesso:** Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2012 per l'importo di euro 750,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a COMACCHIO il 30/11/2012 ai nn.2512 SERIE 3 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/10/2024

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Possesso:** Libero

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 008 - SUB.31 UFFICIO P1

**Corpo:** SUB.31 UFFICIO P1

**Possesso:** Occupato da

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Possesso:** Libero

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Possesso:** Libero

**Corpo:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 009 - SUB.43 ABITAZIONE P1

**Corpo:** SUB.43 ABITAZIONE P1

**Possesso:** Occupato da 2i RETE GAS S.P.A ed n parte (senza titolo) da

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Possesso:** Libero

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Possesso:** Libero

**Corpo:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 010 - SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

**Corpo:** SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

**Possesso:** Altro L'unità risulta in parte occupata senza titolo da [REDACTED] ed in parte locata con contratto registrato (vedi lotti 3-8)

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Possesso:** Libero

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Possesso:** Libero

**Corpo:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** SS 309 Romea 32-32a-32b - via Vecchia Romea 62c - Comacchio (FE) - 44022

**Lotto:** 001 - SUB.23 NEGOZIO PT

**Corpo:** SUB.23 NEGOZIO PT

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - SUB.22 UFFICIO PT

**Corpo:** SUB.22 UFFICIO PT

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003 - SUB.21 MAGAZZINO PT

**Corpo:** SUB.21 MAGAZZINO PT

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 004 - SUB.24 MAGAZZINO PT

**Corpo:** SUB.24 MAGAZZINO PT

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 005 - SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB 35 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB.35 AREA ESCLUSIVA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 006 - SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB 36 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB.36 AREA ESCLUSIVA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 007 - SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB 40 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB.40 AREA ESCLUSIVA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 008 - SUB.31 UFFICIO P1

**Corpo:** SUB.31 UFFICIO P1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 009 - SUB.43 ABITAZIONE P1

**Corpo:** SUB.43 ABITAZIONE P1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 010 - SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

**Corpo:** SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** SS 309 Romea 32-32a-32b - via Vecchia Romea 62c - Comacchio (FE) - 44022

**Lotto:** 001 - SUB.23 NEGOZIO PT

**Corpo:** SUB.23 NEGOZIO PT

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Lotto:** 002 - SUB.22 UFFICIO PT

**Corpo:** SUB.22 UFFICIO PT

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Lotto:** 003 - SUB.21 MAGAZZINO PT

**Corpo:** SUB.21 MAGAZZINO PT

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-

RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Lotto:** 004 - SUB.24 MAGAZZINO PT

**Corpo:** SUB.24 MAGAZZINO PT

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Lotto:** 005 - SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB 35 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB.35 AREA ESCLUSIVA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Lotto:** 006 - SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB 36 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB.36 AREA ESCLUSIVA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Lotto:** 007 - SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB 40 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB.40 AREA ESCLUSIVA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Lotto:** 008 - SUB.31 UFFICIO P1

**Corpo:** SUB.31 UFFICIO P1

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

**Creditori Iscritti:** CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Lotto:** 009 - SUB.43 ABITAZIONE P1

**Corpo:** SUB.43 ABITAZIONE P1

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

**Creditori Iscritti:** RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Lotto:** 010 - SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

**Corpo:** SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**Corpo:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

**Creditori Iscritti:** BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, CASSA RISPARMIO DI FERRARA, SUMMER SPV SRL

**5 Comproprietari**

**Beni:** SS 309 Romea 32-32a-32b - via Vecchia Romea ■ - Comacchio (FE) - 44022

**Lotto:** 001 - SUB.23 NEGOZIO PT

**Corpo:** SUB.23 NEGOZIO PT

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - SUB.22 UFFICIO PT

**Corpo:** SUB.22 UFFICIO PT

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Lotto:** 003 - SUB.21 MAGAZZINO PT

**Corpo:** SUB.21 MAGAZZINO PT

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Lotto:** 004 - SUB.24 MAGAZZINO PT

**Corpo:** SUB.24 MAGAZZINO PT

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005 - SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB 35 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB.35 AREA ESCLUSIVA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 006 - SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB 36 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB.36 AREA ESCLUSIVA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 007 - SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB 40 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB.40 AREA ESCLUSIVA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 008 - SUB.31 UFFICIO P1

**Corpo:** SUB.31 UFFICIO P1

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Corpo:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

**Lotto:** 009 - SUB.43 ABITAZIONE P1

**Corpo:** SUB.43 ABITAZIONE P1

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Corpo:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

**Lotto:** 010 - SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

**Corpo:** SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** SS 309 Romea [REDACTED] - via Vecchia Romea [REDACTED] - Comacchio (FE) - 44022

**Lotto:** 001 - SUB.23 NEGOZIO PT

**Corpo:** SUB.23 NEGOZIO PT

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - SUB.22 UFFICIO PT

**Corpo:** SUB.22 UFFICIO PT

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - SUB.21 MAGAZZINO PT

**Corpo:** SUB.21 MAGAZZINO PT

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - SUB.24 MAGAZZINO PT

**Corpo:** SUB.24 MAGAZZINO PT

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005 - SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB 35 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB.35 AREA ESCLUSIVA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 006 - SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB 36 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB.36 AREA ESCLUSIVA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 007 - SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB 40 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB.40 AREA ESCLUSIVA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 008 - SUB.31 UFFICIO P1

**Corpo:** SUB.31 UFFICIO P1

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 009 - SUB.43 ABITAZIONE P1

**Corpo:** SUB.43 ABITAZIONE P1

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 010 - SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

**Corpo:** SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** SS 309 Romea [REDACTED] - via Vecchia Romea [REDACTED] - Comacchio (FE) - 44022

**Lotto:** 001 - SUB.23 NEGOZIO PT

**Corpo:** SUB.23 NEGOZIO PT  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - SUB.22 UFFICIO PT

**Corpo:** SUB.22 UFFICIO PT  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - SUB.21 MAGAZZINO PT

**Corpo:** SUB.21 MAGAZZINO PT  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - SUB.24 MAGAZZINO PT

**Corpo:** SUB.24 MAGAZZINO PT  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005 - SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB 35 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB.35 AREA ESCLUSIVA  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 006 - SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB 36 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB.36 AREA ESCLUSIVA

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 007 - SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB 40 AREA ESCLUSIVA

**Corpo:** SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB.40 AREA ESCLUSIVA

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 008 - SUB.31 UFFICIO P1

**Corpo:** SUB.31 UFFICIO P1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 009 - SUB.43 ABITAZIONE P1

**Corpo:** SUB.43 ABITAZIONE P1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 010 - SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

**Corpo:** SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

Continuità delle trascrizioni: SI

**8. Prezzo****Bene:** SS 309 Romea [REDACTED] - via Vecchia Romea [REDACTED] Comacchio (FE) - 44022**Lotto:** 001 - SUB.23 NEGOZIO PT**Valore complessivo intero:** 128.462,50**Lotto:** 002 - SUB.22 UFFICIO PT**Valore complessivo intero:** 123.830,00**Lotto:** 003 - SUB.21 MAGAZZINO PT**Valore complessivo intero:** 26.835,00**Lotto:** 004 - SUB.24 MAGAZZINO PT**Valore complessivo intero:** 34.060,00**Lotto:** 005 - SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB 35 AREA ESCLUSIVA**Valore complessivo intero:** 58.865,63**Lotto:** 006 - SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB 36 AREA ESCLUSIVA**Valore complessivo intero:** 55.987,63**Lotto:** 007 - SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB 40 AREA ESCLUSIVA**Valore complessivo intero:** 59.965,00**Lotto:** 008 - SUB.31 UFFICIO P1**Valore complessivo intero:** 60.356,00**Lotto:** 009 - SUB.43 ABITAZIONE P1**Valore complessivo intero:** 81.014,00**Lotto:** 010 - SUB.44 ABITAZIONE PT-P1**Valore complessivo intero:** 91.652,00

Beni in **Comacchio (FE)**  
 SS 309 Romea [REDACTED] - via Vecchia Romea [REDACTED]

**Lotto: 001 - SUB.23 NEGOZIO PT**

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: SUB.23 NEGOZIO PT.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA [REDACTED]**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OBELIX SRL - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: [REDACTED])

foglio 41, particella 300, subalterno 23, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria C1, classe 3, consistenza 197 MQ, superficie 193 MQ, rendita € € 3.805,15

Confini: A Nord confina con il sub 27e 44, ad Est con ragioni sub. 24, a Sud con ragioni sub 22, a Ovest con ragioni sub. 29.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rilevano lievi difformità che non pregiudicano il giudizio di conformità catastale, anche ai sensi della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 prot. 36607- lettera "e"

**Identificativo corpo: PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA.**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 28, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 270 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 42 stesso mappale, a Est con ragioni sub. 27 e 35, a Sud con sub. 29,27,44,24 ed ad Ovest con la Strada statale Romea

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

**Identificativo corpo: PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA.**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

1/7 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: ██████████), foglio 41, particella 300, subalterno 29, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 863 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 28 stesso mappale, a Est con ragioni sub. 22 e 23, a Sud con sub. 34 ed ad Ovest con la Strada statale Romea

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

**Identificativo corpo: PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA.**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: ██████████), foglio 41, particella 300, subalterno 27, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 34 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 28 stesso mappale, a Est con ragioni sub. 44, a Sud con sub. 23 ed ad Ovest sub. 28

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

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

Il fabbricato risulta essere isolato, privo di fabbricati nelle immediate vicinanze, in zona con traffico ad alto scorrimento (strada E55 Romea)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** artigianale-commerciale-industriale a traffico sostenuto con parcheggi ampia corte esclusiva con accesso carrabile.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** COMACCHIO.

**Attrazioni paesaggistiche:** DELTA DEL PO.

**Attrazioni storiche:** CENTRO STORICO DI COMACCHIO/FERRARA.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** SUB.23 NEGOZIO PT

**Negozi, botteghe [C1] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

**Occupato** da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 15/11/2021 registrato per l'importo di euro 1.000,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a Comacchio ai nn.1591 3T

Tipologia contratto: 6 mesi + 6 mesi, scadenza 06/12/2022

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

Note: Data la complessità della situazione relativa alla validità dei contratti di locazione, è in corso una verifica dettagliata relativa all'efficacia dei rinnovi nonché dei contratti originari.

**Identificativo corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

**Identificativo corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

**Identificativo corpo:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

### 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:

- Rispetto all'attuale sub. 45 (originato dalla soppressione dei subb. 19-20-37-38-41) venduto dalla [REDACTED] con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not.

Bignozzi Giuseppe di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863, risultano inoltre i seguenti gravami successivi alla vendita: - ipoteca volontaria iscritta in data 16 novembre 2009 ai nn. 21535/4515 annotata di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 402 (attuale sub. 45); - ipoteca giudiziale iscritta in data 10 settembre 2013 ai nn. 12319/1488 annotata di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 403 (attuale sub. 45); - pignoramento trascritto in data 17 settembre 2013 ai nn. 12564/8821 annotato di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 404 (attuale sub. 45).

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.23 NEGOZIO PT

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.23 NEGOZIO PT

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 | -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.23 NEGOZIO PT

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 | -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro ██████████ CINTI ALBERTO; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro ██████████ Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro ██████████ Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 | -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro ██████████; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro ██████████ Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro ██████████; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 | -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro ██████████; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.23 NEGOZIO PT

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro ██████████; A rogito di

TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA  
in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di  
TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA  
in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di  
TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA  
in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo:** SUB.23 NEGOZIO PT

**Identificativo corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Identificativo corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Identificativo corpo:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

**Negozi, botteghe [C1] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio. Si vuole comunque portare in evidenza la problematica relativa alle utenze con particolare riferimento a quelle elettrica in cui pare (da informazioni raccolte in loco), nel tempo si sia provveduto ad allacciare alcune unità a contatori di altre, creando diversa una situazione piuttosto complessa. Sarà quindi cura dell'aggiudicatario provvedere a dotare l'unità di utenze funzionalmente indipendenti.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F - 621.03 kwh/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** vedi allegato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - [REDACTED] con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - [REDACTED]

S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a [REDACTED] con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 -

[REDACTED] con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a [REDACTED] con sede in Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - [REDACTED] c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.23 NEGOZIO PT

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data

06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R. Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - ██████████ con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R. Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - ██████████. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi

di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - [REDACTED] con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Negozi, botteghe [C1] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA cn 32a**

Numero pratica: PE N. 491 PROT. 15322

Intestazione: AR.GA. SOCIETA' ARRIGO GANDOLFI

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO DA ADIBIRE AD OFFICINA RIPARAZIONE E DEPOSITO VETTURE E VEICOLI INDUSTRIALI CON ANNESSA SALA ESPOSIZIONE E MAGAZZINO E VENDITA RICAMBI ED UFFICI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/12/1966 al n. di prot. 15322

Rilascio in data 10/03/1967 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/11/1968 al n. di prot. 491

**Negozi, botteghe [C1] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA [REDACTED]**

Numero pratica: PE N. 95 PROT. 2709

Intestazione: ADLER

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: COSTRUZIONE DI LOCALE ADIBITO A CENTRALE TERMICA E REALIZZAZIONE DI LOCALE LAVAGGIO AUTOMEZZI

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 19/02/1974 al n. di prot. 2709

Rilascio in data 10/06/0074 al n. di prot. 1256

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Negozi, botteghe [C1] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA [REDACTED]**

Numero pratica: PE 8821 PROT.12561

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentazione in data 03/07/1990 al n. di prot. 12561

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il condono non risulta essere mai stato rilasciato malgrado il versamento della sola oblazione. La documentazione appare formalmente completa. Da un confronto con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Comacchio appare possibile valutare la possibilità di riaprire i termini di efficacia della pratica valutando il costo degli oneri dovuti da calcolarsi all'interno di un procedimento dettagliato, non espletabile all'interno del presente incarico, da avviare a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**Negozi, botteghe [C1] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 46 PROT. 1536

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E RECINZIONE LATO NORD

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 26/01/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 09/07/1990 al n. di prot. 1535-90

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Negozi, botteghe [C1] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 46 PROT. 18409

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: MODIFICHE INTERNE

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 08/10/1990 al n. di prot. 18409

Rilascio in data 09/07/1990 al n. di prot. 1535-90 La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: PRATICA CON ESITO SFAVOREVOLE NIP PROT. 212/90 DEL 22/11/1990

**Negozi, botteghe [C1] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 359 PROT. 16326

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E CAMBIO D'USO DI 2 APPARTAMENTI PER RICAVARE UFFICI AL PIANO PRIMO

Oggetto: CAMBIO D'USO

Presentazione in data 26/06/1997 al n. di prot. 16326

Rilascio in data 19/04/2000 al n. di prot. 108-2000

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Negozi, botteghe [C1] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 33 PROT. 2449

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: CAMBIO D'USO SENZA OPERE DA ABITAZIONE AD UFFICIO AL PIANO PRIMO

Oggetto: CAMBIO D'USO

Presentazione in data 22/01/0001 al n. di prot. 2449

Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 142-2001

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Negozi, botteghe [C1] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 24644

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 22/01/0001 al n. di prot. 2449

Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 142-2001

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Negozi, botteghe [C1] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 44907

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/09/0009 al n. di prot. 44907

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Negozi, botteghe [C1] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 1629

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31

Per lavori: MODIFICHE INTERNE CON CAMBIO D'USO PARZIALE DA ATTIVITA' COMMERCIALE AD ARTIGIANALE

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/01/2010 al n. di prot. 1629

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'agibilità o conformità edilizia non risulta di fatto essere mai rilasciata malgrado la presenza della richiesta di conformità edilizia del 09/02/2010 prot. 6343/10 con termine lavori 08/02/2010 relativo ai titoli prot. 24644/08 - 44907/09 - 1629/10 e risulta relativa alle unità immobiliari identificate con i subb. 18-19 (ora 45)-20 (ora 45)-21-22-23-24-25-26-31-32 (ora 43)-33 (ora 44). Da un confronto con l'ufficio tecnico in data 22/11/2022 si è prospettata la possibilità di ritenere tale conformità edilizia conformata automaticamente per silenzio assenso. Tale parere deve comunque essere formalizzato all'interno di una valutazione più ampia e particolareggiata da effettuarsi all'interno di una specifica richiesta a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**Negozi, botteghe [C1] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 172 PROT. 14775

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: FRAZIONAMENTO NEGOZIO CON MODIFICHE PER RICAVARE BAR E SALA GIOCHI

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 13/01/2010 al n. di prot. 1629

Rilascio in data 28/04/2016 al n. di prot. 24

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: LA PRATICA NON RISULTA AVERE AVUTO SEGUITO CON L'INIZIO LAVORI E GLI STESSI NON RISULTANO ESSERE MAI STATI ESEGUITI, SI RITIENE PERTANTO IL TITOLO DIVENUTO INEFFICACE ED ORMAI DECADUTO.

**7.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur ribadendo la difficile definizione del giusto stato legittimo del bene, confermata anche dall'ufficio tecnico del Comune di Comacchio, appare essere presente una diversa distribuzione degli spazi interni comunque regolarizzabile.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni con particolare riferimento ai servizi igienici ed alla realizzazione di divisorie interne

cila sanatoria: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si premette che l'accesso atti presso il Comune di Comacchio è risultato piuttosto laborioso causa l'enorme mole di documentazione reperita e il suo stato di conservazione nonché di ordine documentale piuttosto confuso che ha richiesto un'accurata opera di ricostruzione storica piuttosto complessa.

Il parere sulle eventuali difformità e relative sanatorie o messe in pristino dello stato dei luoghi e relative quantificazioni economiche, è stato espresso previa valutazione della documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico del comune, non escludendo la possibilità che tale ricerca non abbia fatto emergere pratiche edilizie o parti di esse (compresa la quantificazione di oneri finanziari progressi insoluti), utili alla determinazione del giusto stato legittimo del bene. Tale parere è frutto sia dell'esperienza professionale, sia del confronto con il servizio tecnico comunale (confronto eseguito in data 22/11/2022) e non ha alcuna pretesa di valere come vincolante in quanto la reale valutazione in merito alle difformità e loro eventuale sanatoria, deve essere valutata all'interno di una pratica edilizia relativamente complessa (eventualmente di valutazione preventiva), cosa oggettivamente non realizzabile all'interno dell'incarico ricevuto.

Le eventuali difformità o la messa in pristino dello stato dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (presentate sempre salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra sarà cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche in relazione alla sanabilità delle difformità, in concerto con il proprio tecnico di fiducia e con l'Ufficio Tecnico del Comune. L'eventuale incidenza di tali difformità viene già ricompresa all'interno della valutazione finale del bene.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.23 NEGOZIO PT

**Porzione di immobile [P]**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA**7.2 Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.23 NEGOZIO PT**Porzione di immobile [P]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi: PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA****Porzione di immobile [P]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi: PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA****Porzione di immobile [P]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi: PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **SUB.23 NEGOZIO PT**

Trattasi di ampio vano d'angolo dotato di ampie vetrine e finestre utili all'esposizione della merce ed all'illuminamento naturale degli ambienti. L'accesso avviene tramite ampio piazzale antistante asfaltato e dotato di diversi porti auto scoperti con affaccio diretto sulla strada statale Romea. L'unità risulta dotata di impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale a gas e terminali radiati di tipo fancoil. L'impianto elettrico risulta in parte sottotraccia in parte fuori traccia con ampio quadro elettrico di sezionamento e illuminazione a soffitto tramite plafoniere al neon. Al momento del sopralluogo non erano attive le utenze e non è stato quindi possibile la verifica del funzionamento degli impianti. I pavimenti interni risultano in ceramica in buono stato (non è stato possibile verificarli nella loro interezza essendo in parte occultati da merce di vario tipo), pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti dei bagni rivestite in ceramica di bassa qualità ma in buono stato di conservazione. Gli infissi interni risultano rimossi ed in parte ancora presenti all'interno dell'immobile. Risultano presenti alcuni punti di infiltrazioni di acqua provenienti dal piano superiore che hanno ammalorato in parte sia soffitto che pareti interne.

Si vuole precisare che la reale consistenza dell'unità immobiliare, così come rappresentata nella planimetria catastale, comprende anche il vicino vano uso ufficio accessibile internamente tramite la porta attualmente tamponata posta nel ripostiglio sottoscala. Attualmente tale vano risulta essere accessibile unicamente dal vano scala del sub. 44 (lotto 10), tale apertura dovrà essere quindi ripristinata al fine di consentirne l'accesso diretto e ripristinare quindi la giusta consistenza il tutto a cura e spese degli aggiudicatari, nulla escluso.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000** di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **207,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 32; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In considerazione della vetustà l'unità si può ritenere in sufficienti condizioni anche se risultano necessarie e opportune alcune opere di manutenzione sia ordinaria che ordinaria al fine di preservarne le caratteristiche.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non definibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il completo funzionamento ed il rispetto delle normative vigenti. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collauda da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima. Da informazioni raccolte pare che esista una certa promiscuità relativa agli impianti elettrici in quanto alcune unità facenti parte dello stesso complesso risultano allacciate in maniera illegittima a contatori di altre unità. Non è stato possibile definire meglio tale situazione in fase di sopralluogo motivo per cui resterà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere al ripristino corretto delle varie utenze.
------	---

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia murale a gas
Stato impianto	non definibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	non definibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il completo funzionamento ed il rispetto delle normative vigenti. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collauda da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, tuttavia viene determinata la superficie lorda dell'oggetto di stima, misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne ed al 50% le murature di confine con altre u.i. Alle superfici così determinate vengono applicati opportuni coefficienti di trasformazione utili a ragguagliare il tutto ad una unica superficie convenzionale equivalente. La determinazione della superficie commerciale e dell'attribuzione del valore unitario vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche 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. Rientrano nella valutazione di stima (e quindi trasferiti) anche le comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c. con particolare riferimento alle corti comuni, vani scala ed agli altri BCNC E BCC.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
COMMERCIALE	sup reale lorda	207,00	1,00	207,00
		<b>207,00</b>		<b>207,00</b>

Descrizione: **Porzione di immobile [P] di cui al punto PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata ed in parte a verde, utilizzata per l'accesso diretto dalla Strada Statale Romea.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/4 di ████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: sufficiente  
Condizioni generali dell'immobile:

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

Descrizione: **Porzione di immobile [P]** di cui al punto **PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata ed in parte a verde, utilizzata per l'accesso diretto dalla Strada Statale Romea.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/7 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

Descrizione: **Porzione di immobile [P]** di cui al punto **PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata ed in a marciapiede perimetrale.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

### Impianti:

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare nonché di opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura esecutiva in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà (vedi titolo acquisto allegato), venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Si precisa che non è stata eseguita alcuna opera di riconfinamento degli immobili, né di analisi dei suoli o sottosuoli o della presenza di materiali inquinanti in copertura (tipo fibro-amianto) facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dall'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario anche gli eventuali oneri necessari ad adeguare l'immobile alle normative antisismiche e antincendio vigenti nonché all'adeguamento/verifica degli impianti tecnologici esistenti alle rispettive norme di riferimento.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Uffici del registro di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Ufficio tecnico di COMACCHIO;

Altre fonti di informazione: Colleghi / periti / tecnici e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio/immobiliare e del settore agrario dell'area di Ferrara (disinteressati),

conoscenza diretta, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate e VAM; pubblicità immobiliare sui siti specializzati..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### SUB.23 NEGOZIO PT. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 155.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
COMMERCIALE	207,00	€ 750,00	€ 155.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 155.250,00
Valore corpo			€ 155.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 155.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 155.250,00

#### PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA. Porzione di immobile [P]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

#### PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA. Porzione di immobile [P]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

#### PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA. Porzione di immobile [P]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB.23 NEGOZIO PT	Negozi, botteghe [C1]	207,00	€ 155.250,00	€ 155.250,00
PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA	Porzione di immobile [P]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA	Porzione di immobile [P]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA	Porzione di immobile [P]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

**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% )	€ 23.287,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 128.462,50</b>
---	---------------------

**Lotto: 002 - SUB.22 UFFICIO PT**

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: SUB.22 UFFICIO PT.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 22, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria A10, classe U, consistenza 10.5 VANI, superficie 221 MQ, rendita € € 3.606.16

Confini: A Nord confina con il sub 23 dello stesso mappale, ad Est con ragioni sub. 21 e 30, a Sud con ragioni sub 34, a Ovest con ragioni sub. 29

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rilevano lievi difformità che non pregiudicano il giudizio di conformità catastale, anche ai sensi della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 prot. 36607- lettera "e"

**Identificativo corpo: PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA.**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/7 di** Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 29, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 863 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 28 stesso mappale, a Est con ragioni sub. 22 e 23, a Sud con sub. 34 ed ad Ovest con la Strada statale Romea

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

**Identificativo corpo: SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE).**

**Ente comune [E] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OBELIX S.R.L. sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 34, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 252 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 29,22,30,21 stesso mappale, a Est con ragioni sub. 45, a Sud con mapp. 511-512-499 ed ad Ovest con SS Romea

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

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

Il fabbricato risulta essere isolato, privo di fabbricati nelle immediate vicinanze, in zona con traffico ad alto scorrimento (strada E55 Romea)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** artigianale-commerciale-industriale a traffico sostenuto con parcheggi ampia corte esclusiva con accesso carrabile.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** COMACCHIO.

**Attrazioni paesaggistiche:** DELTA DEL PO.

**Attrazioni storiche:** CENTRO STORICO DI COMACCHIO/FERRARA.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** SUB.22 UFFICIO PT

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero – in parte occupato 2i RETE GAS S.P.A**

**Identificativo corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

**Identificativo corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Ente comune [E] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

**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 annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.22 UFFICIO PT

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.22 UFFICIO PT

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 | -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.22 UFFICIO PT

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 | -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-31-32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.22 UFFICIO PT

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Rispetto all'attuale sub. 45 (originato dalla soppressione dei subb. 19-20-37-38-41) venduto dalla [REDACTED] con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Bignozzi Giuseppe di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863, risultano inoltre i seguenti gravami successivi alla vendita: - ipoteca volontaria iscritta in data 16 novembre 2009 ai nn. 21535/4515 annotata di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 402 (attuale sub. 45); - ipoteca giudiziale iscritta in data 10 settembre 2013 ai nn. 12319/1488 annotata di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 403 (attuale sub. 45); - pignoramento trascritto in data 17 settembre 2013 ai nn. 12564/8821 annotato di

restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 404 (attuale sub. 45).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.22 UFFICIO PT

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** SUB.22 UFFICIO PT

**Identificativo corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Identificativo corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio. Si vuole comunque portare in evidenza la problematica relativa alle utenze con particolare riferimento a quelle elettrica in cui pare (da informazioni raccolte in loco), nel tempo si sia provveduto ad allacciare alcune unità a contatori di altre, creando diversa una situazione piuttosto complessa. Sarà quindi cura dell'aggiudicatario provvedere a dotare l'unità di utenze funzionalmente indipendenti.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** C - 28.89 kwh/mc anno

**Note Indice di prestazione energetica:** vedi allegato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - [REDACTED] con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.22 UFFICIO PT

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - OBELIX S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora

sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - ██████████ con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio

41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Uffici e studi privati [A10]** sito in **Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA cn 32**

Numero pratica: PE N. 491 PROT. 15322

Intestazione: AR.GA. SOCIETA' ARRIGO GANDOLFI

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO DA ADIBIRE AD OFFICINA RIPARAZIONE E DEPOSITO VETTURE E VEICOLI INDUSTRIALI CON ANNESSA SALA ESPOSIZIONE E MAGAZZINO E VENDITA RICAMBI ED UFFICI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/12/1966 al n. di prot. 15322

Rilascio in data 10/03/1967 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/11/1968 al n. di prot. 491

**Uffici e studi privati [A10]** sito in **Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 95 PROT. 2709

Intestazione: ADLER

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: COSTRUZIONE DI LOCALE ADIBITO A CENTRALE TERMICA E REALIZZAZIONE DI LOCALE LAVAGGIO AUTOMEZZI

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 19/02/1974 al n. di prot. 2709

Rilascio in data 10/06/0074 al n. di prot. 1256

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Uffici e studi privati [A10]** sito in **Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE 8821 PROT.12561

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentazione in data 03/07/1990 al n. di prot. 12561

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il condono non risulta essere mai stato rilasciato malgrado il versamento della sola oblazione. La documentazione appare formalmente completa. Da un confronto con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Comacchio appare possibile valutare la possibilità di riaprire i termini di efficacia della pratica valutando il costo degli oneri dovuti da calcolarsi all'interno di una procedimento dettagliato, non espletabile all'interno del presente incarico, da avviare a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**Uffici e studi privati [A10]** sito in **Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 46 PROT. 1536

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E RECINZIONE LATO NORD

Oggetto: modifiche interne  
Presentazione in data 26/01/1990 al n. di prot.  
Rilascio in data 09/07/1990 al n. di prot. 1535-90  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 46 PROT. 18409  
Intestazione: CO.GAS. SRL  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE  
Oggetto: modifiche interne  
Presentazione in data 08/10/1990 al n. di prot. 18409  
Rilascio in data 09/07/1990 al n. di prot. 1535-90La pratica non è mai stata rilasciata.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
NOTE: PRATICA CON ESITO SFAVOREVOLE NIP PROT. 212/90 DEL 22/11/1990

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 359 PROT. 16326  
Intestazione: CO.GAS. SRL  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE E CAMBIO D'USO DI 2 APPARTAMENTI PER RICAVERE UFFICI AL PIANO PRIMO  
Oggetto: CAMBIO D'USO  
Presentazione in data 26/06/1997 al n. di prot. 16326  
Rilascio in data 19/04/2000 al n. di prot. 108-2000  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 33 PROT. 2449  
Intestazione: CO.GAS. SRL  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: CAMBIO D'USO SENZA OPERE DA ABITAZIONE AD UFFICIO AL PIANO PRIMO  
Oggetto: CAMBIO D'USO  
Presentazione in data 22/01/0001 al n. di prot. 2449  
Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 142-2001  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 24644  
Intestazione:   
Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO  
Oggetto: modifiche interne  
Presentazione in data 22/01/0001 al n. di prot. 2449  
Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 142-2001  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 44907

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/09/0009 al n. di prot. 44907

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA [REDACTED]**

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 1629

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31

Per lavori: MODIFICHE INTERNE CON CAMBIO D'USO PARZIALE DA ATTIVITA' COMMERCIALE AD ARTIGIANALE

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/01/2010 al n. di prot. 1629

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'agibilità o conformità edilizia non risulta di fatto essere mai rilasciata malgrado la presenza della richiesta di conformità edilizia del 09/02/2010 prot. 6343/10 con termine lavori 08/02/2010 relativo ai titoli prot. 24644/08 - 44907/09 - 1629/10 e risulta relativa alle unità immobiliari identificate con i subb. 18-19 (ora 45)-20 (ora 45)-21-22-23-24-25-26-31-32 (ora 43)-33 (ora 44). Da un confronto con l'ufficio tecnico in data 22/11/2022 si è prospettata la possibilità di ritenere tale conformità edilizia conformata automaticamente per silenzio assenso. Tale parere deve comunque essere formalizzato all'interno di una valutazione più ampia e particolareggiata da effettuarsi all'interno di una specifica richiesta a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA [REDACTED]**

Numero pratica: PE N. 172 PROT. 14775

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: FRAZIONAMENTO NEGOZIO CON MODIFICHE PER RICAVARE BAR E SALA GIOCHI

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 13/01/2010 al n. di prot. 1629

Rilascio in data 28/04/2016 al n. di prot. 24

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: LA PRATICA NON RISULTA AVERE AVUTO SEGUITO CON L'INIZIO LAVORI E GLI STESSI NON RISULTANO ESSERE MAI STATI ESEGUITI, SI RITIENE PERTANTO IL TITOLO DIVENUTO INEFFICACE ED ORMAI DECADUTO.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur ribadendo la difficile definizione del giusto stato legittimo del bene, confermata anche dall'ufficio tecnico del Comune di Comacchio, appare essere presente una diversa distribuzione degli spazi interni comunque regolarizzabile tranne per il servizio igienico ricavato nel sottoscala che andrà smantellato al fine di ripristinare lo stato dei luoghi essendo privo di requisiti igienici per la sua regolarizzazione.

Regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni con particolare riferimento ai servizi igienici

CILA in sanatoria: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si premette che l'accesso atti presso il Comune di Comacchio è risultato piuttosto laborioso causa l'enorme mole di documentazione reperita e il suo stato di conservazione nonché di ordine documentale piuttosto confuso che ha richiesto un'accurata opera di ricostruzione storica piuttosto complessa.

Il parere sulle eventuali difformità e relative sanatorie o messe in pristino dello stato dei luoghi e relative quantificazioni economiche, è stato espresso previa valutazione della documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico del comune, non escludendo la possibilità che tale ricerca non abbia fatto emergere pratiche edilizie o parti di esse (compresa la quantificazione di oneri finanziari pregressi insoluti), utili alla determinazione del giusto stato legittimo del bene. Tale parere è frutto sia dell'esperienza professionale, sia del confronto con il servizio tecnico comunale (confronto eseguito in data 22/11/2022) e non ha alcuna pretesa di valere come vincolante in quanto la reale valutazione in merito alle difformità e loro eventuale sanatoria, deve essere valutata all'interno di una pratica edilizia relativamente complessa (eventualmente di valutazione preventiva), cosa oggettivamente non realizzabile all'interno dell'incarico ricevuto.

Le eventuali difformità o la messa in pristino dello stato dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (presentate sempre salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra sarà cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche in relazione alla sanabilità delle difformità, in concerto con il proprio tecnico di fiducia e con l'Ufficio Tecnico del Comune. L'eventuale incidenza di tali difformità viene già ricompresa all'interno della valutazione finale del bene.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.22 UFFICIO PT

**Porzione di immobile [P]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Ente comune [E]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.22 UFFICIO PT

**Porzione di immobile [P]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Ente comune [E]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
------------------------------------	----

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **SUB.22 UFFICIO PT**

L'unità risulta composta da quattro vani uso ufficio, il tutto ben illuminato naturalmente grazie alle generose finestrate, oltre ad un disimpegno e servizio igienico. L'accesso avviene tramite ampio piazzale antistante asfaltato e dotato di diversi posti auto scoperti con affaccio diretto sulla strada statale Romea. L'unità risulta dotata di impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale a gas ed aerotermi, con distribuzione sottotraccia con collettore di distribuzione. L'impianto elettrico risulta essere in parte sottotraccia in parte fuori traccia con ampio quadro elettrico di sezionamento, parzialmente da ripristinare. Al momento del sopralluogo non erano attive le utenze e non è stato quindi possibile la verifica del funzionamento degli impianti. I pavimenti interni risultano in ceramica in buono stato, pareti interne intonacate e tinteggiate, controsoffitto in cartongesso (in parte da ripristinare) in cui è stato integrato l'impianto di illuminazione. Gli infissi esterni sono in alluminio in buone condizioni con vetrocamera (anche se di modesto spessore). Sono presenti alcuni punti infiltrazione acqua provenienti dal piano superiore che hanno ammalorato sia soffitto che pareti interne. Il servizio igienico risulta avere rivestimento in ceramica di scarsa qualità ma in buono stato di conservazione, dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, dotato inoltre di elettro-aspiratore. E' inoltre presente l'impianto di climatizzazione estiva nei vani principali tramite sistema split aria/aria.

Si vuole precisare che la reale consistenza dell'unità immobiliare, così come rappresentata nella planimetria catastale, comprende anche il vicino vano con ripostiglio (ora wc da rimuovere e ripristinare lo stato dei luoghi in quanto privo di requisiti igienici fondamentali) verso Est, accessibili internamente tramite porta attualmente tamponata. Attualmente tale vano risulta essere accessibile unicamente dal vicino sub. 21. Tale apertura di collegamento dovrà essere quindi ripristinata (e tamponata quella con accesso dal sub 21) al fine di consentirne l'accesso diretto e ripristinare quindi la giusta consistenza, il tutto a cura e spese degli aggiudicatari, nulla escluso.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000** di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **214,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 32; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In considerazione della vetustà l'unità si può ritenere in sufficienti condizioni anche se risultano necessarie e opportune alcune opere di manutenzione sia ordinaria che ordinaria al fine di preservarne le caratteristiche.

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

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non definibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il completo funzionamento ed il rispetto delle normative vigenti. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collaudo da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima. Da informazioni raccolte pare che esista una certa promiscuità relativa agli impianti elettrici in quanto alcune unità facenti parte dello stesso complesso risultano allacciate in maniera illegittima a contatori di altre unità. Non è stato possibile definire meglio tale situazione in fase di sopralluogo motivo per cui resterà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere al ripristino corretto delle varie utenze.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia murale a gas
Stato impianto	non definibile
Epoca di realizzazione/adequamento	non definibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il completo funzionamento ed il rispetto delle normative vigenti. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collaudo da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, tuttavia viene determinata la superficie lorda dell'oggetto di stima, misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne ed al 50% le murature di confine con altre u.i. Alle superfici così determinate vengono applicati opportuni coefficienti di trasformazione utili a ragguagliare il tutto ad una unica superficie convenzionale equivalente. La determinazione della superficie commerciale e dell'attribuzione del valore unitario vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche 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. Rientrano nella valutazione di stima (e quindi trasferiti) anche le comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c. con particolare riferimento alle corti comuni, vani scala ed agli altri BCNC E BCC.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UFFICIO	sup reale lorda	214,00	1,00	214,00
		<b>214,00</b>		<b>214,00</b>

Descrizione: **Porzione di immobile [P] di cui al punto PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata ed in parte a verde, utilizzata per l'accesso diretto dalla Strada Statale Romea.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/7 ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

#### **Impianti:**

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

Descrizione: **Ente comune [E]** di cui al punto **SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata ed in parte destinata a marciapiede perimetrale. Tale porzione, benchè oggetto di pignoramento ed ancora oggi intestata catastalmente alla ditta esecutata, risulta essere già stata citata nell'atto Notaio Bignozzi del 4/11/2009 rep.13585/8036 in cui veniva parzialmente trasferita quale Ente Comune senza quote.

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

#### **Impianti:**

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare nonché di opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura esecutiva in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà (vedi titolo acquisto allegato), venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Si precisa che non è stata eseguita alcuna opera di riconfinamento degli immobili, né di analisi dei suoli o sottosuoli o della presenza di materiali inquinanti in copertura (tipo fibro-amianto) facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dall'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura

non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario anche gli eventuali oneri necessari ad adeguare l'immobile alle normative antisismiche e antincendio vigenti nonché all'adeguamento/verifica degli impianti tecnologici esistenti alle rispettive norme di riferimento.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Uffici del registro di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Ufficio tecnico di COMACCHIO;

Altre fonti di informazione: Collegi / periti / tecnici e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio/immobiliare e del settore agrario dell'area di Ferrara (disinteressati), conoscenza diretta, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate e VAM; pubblicità immobiliare sui siti specializzati..

## 8.3 Valutazione corpi:

### SUB.22 UFFICIO PT. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UFFICIO	214,00	€ 700,00	€ 149.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 149.800,00
Valore corpo			€ 149.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 149.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 149.800,00

### PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA. Porzione di immobile [P]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

### SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE). Ente comune [E]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00

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

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB.22 UFFICIO PT	Uffici e studi privati [A10]	214,00	€ 149.800,00	€ 149.800,00
PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA	Porzione di immobile [P]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)	Ente comune [E]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

**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% )	€ 22.470,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 123.830,00</b>
---	---------------------

**Lotto: 003 - SUB.21 MAGAZZINO PT**

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: SUB.21 MAGAZZINO PT.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 22, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria A10, classe U, consistenza 10.5 VANI, superficie 221 MQ, rendita € € 3.606.16

Confini: A Nord confina con il sub 23 dello stesso mappale, ad Est con ragioni sub. 21 e 30, a Sud con ragioni sub 34, a Ovest con ragioni sub. 29

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rilevano lievi difformità che non pregiudicano il giudizio di conformità catastale, anche ai sensi della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 prot. 36607- lettera "e"

**Identificativo corpo: PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA.**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/7 di** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 29, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 863 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 28 stesso mappale, a Est con ragioni sub. 22 e 23, a Sud con sub. 34 ed ad Ovest con la Strada statale Romea

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

**Identificativo corpo: SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE).**

**Ente comune [E] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 34, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 252 MQ, superficie , rendita €

**Confini:** A Nord confina con il sub 29,22,30,21 stesso mappale, a Est con ragioni sub. 45, a Sud con mapp. 511-512-499 ed ad Ovest con SS Romea

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

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

Il fabbricato risulta essere isolato, privo di fabbricati nelle immediate vicinanze, in zona con traffico ad alto scorrimento (strada E55 Romea)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** artigianale-commerciale-industriale a traffico sostenuto con parcheggi ampia corte esclusiva con accesso carrabile.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** COMACCHIO.

**Attrazioni paesaggistiche:** DELTA DEL PO.

**Attrazioni storiche:** CENTRO STORICO DI COMACCHIO/FERRARA.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** SUB.21 MAGAZZINO PT

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA [REDACTED]**

**Occupato** da 2i RETE GAS S.P.A., con contratto di locazione stipulato in data 03/08/2010.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: L'unità risulta locata con contratto di locazione che comprende anche altre unità per un importo dichiarato complessivo di 24000€/annui a seguito di integrazione di contratto di locazione telematica presso l'ufficio di Verona 1 del 25/01/2022 n. 314 serie 3. .

Registrato a VERONA 1 il 03/08/2010 ai nn.5267

Tipologia contratto: 2 ANNI E 6 MESI+6ANNI, scadenza 31/12/2024

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

Note: Data la complessità della situazione relativa alla validità dei contratti di locazione, è in corso una verifica dettagliata relativa all'efficacia dei rinnovi nonché dei contratti originari.

**Identificativo corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

**Identificativo corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Ente comune [E] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

#### 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 annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.21 MAGAZZINO PT

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.21 MAGAZZINO PT

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835; Note: ggrava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-31-32-33-27-28-29-34-35-36-37-38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.21 MAGAZZINO PT

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 136637.82; Importo

capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: ggrava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-31-32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: ggrava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-31-32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.21 MAGAZZINO PT

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Rispetto all'attuale sub. 45 (originato dalla soppressione dei subb. 19-20-37-38-41) venduto dalla ██████████ con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Bignozzi Giuseppe di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863, risultano inoltre i seguenti gravami successivi alla vendita: - ipoteca volontaria iscritta in data 16 novembre 2009 ai nn. 21535/4515 annotata di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 402 (attuale sub. 45); - ipoteca giudiziale iscritta in data 10 settembre 2013 ai nn. 12319/1488 annotata di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 403 (attuale sub. 45); - pignoramento trascritto in data 17 settembre 2013 ai nn. 12564/8821 annotato di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 404 (attuale sub. 45).

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo:** SUB.21 MAGAZZINO PT

**Identificativo corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Identificativo corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio. Si vuole comunque portare in evidenza la problematica relativa alle utenze con particolare riferimento a quelle elettrica in cui pare (da informazioni raccolte in loco), nel tempo si sia provveduto ad allacciare alcune unità a contatori di altre, creando diversa una situazione piuttosto complessa. Sarà quindi cura dell'aggiudicatario provvedere a dotare l'unità di utenze funzionalmente indipendenti.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:**

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.  
 Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.  
 Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.  
 Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - ██████████ con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.21 MAGAZZINO PT

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.  
 Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al

17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - ██████████ con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - [REDACTED] con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA [REDACTED]**

Numero pratica: PE N. 491 PROT. 15322

Intestazione: AR.GA. SOCIETA' ARRIGO GANDOLFI

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO DA ADIBIRE AD OFFICINA RIPARAZIONE E DEPOSITO VETTURE E VEICOLI INDUSTRIALI CON ANNESSA SALA ESPOSIZIONE E MAGAZZINO E VENDITA RICAMBI ED UFFICI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/12/1966 al n. di prot. 15322

Rilascio in data 10/03/1967 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/11/1968 al n. di prot. 491

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA [REDACTED]**

Numero pratica: PE N. 95 PROT. 2709

Intestazione: ADLER

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: COSTRUZIONE DI LOCALE ADIBITO A CENTRALE TERMICA E REALIZZAZIONE DI LOCALE LAVAGGIO AUTOMEZZI

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 19/02/1974 al n. di prot. 2709

Rilascio in data 10/06/0074 al n. di prot. 1256

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE 8821 PROT.12561

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentazione in data 03/07/1990 al n. di prot. 12561

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il condono non risulta essere mai stato rilasciato malgrado il versamento della sola oblazione. La documentazione appare formalmente completa. Da un confronto con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Comacchio appare possibile valutare la possibilità di riaprire i termini di efficacia della pratica valutando il costo degli oneri dovuti da calcolarsi all'interno di una procedimento dettagliato, non espletabile all'interno del presente incarico, da avviare a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 46 PROT. 1536

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E RECINZIONE LATO NORD

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 26/01/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 09/07/1990 al n. di prot. 1535-90

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 46 PROT. 18409

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: MODIFICHE INTERNE

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 08/10/1990 al n. di prot. 18409

Rilascio in data 09/07/1990 al n. di prot. 1535-90La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: PRATICA CON ESITO SFAVOREVOLE NIP PROT. 212/90 DEL 22/11/1990

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA SNC**

Numero pratica: PE N. 359 PROT. 16326

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E CAMBIO D'USO DI 2 APPARTAMENTI PER RICAVARE UFFICI AL PIANO PRIMO

Oggetto: CAMBIO D'USO

Presentazione in data 26/06/1997 al n. di prot. 16326

Rilascio in data 19/04/2000 al n. di prot. 108-2000

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 33 PROT. 2449

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: CAMBIO D'USO SENZA OPERE DA ABITAZIONE AD UFFICIO AL PIANO PRIMO

Oggetto: CAMBIO D'USO  
Presentazione in data 22/01/0001 al n. di prot. 2449  
Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 142-2001  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 24644  
Intestazione:   
Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO  
Oggetto: modifiche interne  
Presentazione in data 22/01/0001 al n. di prot. 2449  
Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 142-2001  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 44907  
Intestazione:   
Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 10/09/0009 al n. di prot. 44907  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 1629  
Intestazione:   
Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE CON CAMBIO D'USO PARZIALE DA ATTIVITA' COMMERCIALE AD ARTIGIANALE  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 13/01/2010 al n. di prot. 1629  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
NOTE: L'agibilità o conformità edilizia non risulta di fatto essere mai rilasciata malgrado la presenza della richiesta di conformità edilizia del 09/02/2010 prot. 6343/10 con termine lavori 08/02/2010 relativo ai titoli prot. 24644/08 - 44907/09 - 1629/10 e risulta relativa alle unità immobiliari identificate con i subb. 18-19 (ora 45)-20 (ora 45)-21-22-23-24-25-26-31-32 (ora 43)-33 (ora 44). Da un confronto con l'ufficio tecnico in data 22/11/2022 si è prospettata la possibilità di ritenere tale conformità edilizia conformata automaticamente per silenzio assenso. Tale parere deve comunque essere formalizzato all'interno di una valutazione più ampia e particolareggiata da effettuarsi all'interno di una specifica richiesta a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 172 PROT. 14775  
Intestazione:   
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: FRAZIONAMENTO NEGOZIO CON MODIFICHE PER RICAVARE BAR E SALA GIOCHI  
Oggetto: RISTRUTTURAZIONE  
Presentazione in data 13/01/2010 al n. di prot. 1629  
Rilascio in data 28/04/2016 al n. di prot. 24

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: LA PRATICA NON RISULTA AVERE AVUTO SEGUITO CON L'INIZIO LAVORI E GLI STESSI NON RISULTANO ESSERE MAI STATI ESEGUITI, SI RITIENE PERTANTO IL TITOLO DIVENUTO INEFFICACE ED ORMAI DECADUTO.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur ribadendo la difficile definizione del giusto stato legittimo del bene, confermata anche dall'ufficio tecnico del Comune di Comacchio, appare essere presente una diversa distribuzione degli spazi interni comunque regolarizzabile.

Regolarizzabili mediante: messa in pristino

Descrizione delle opere da sanare: Costruzione di soppalco interno e vano uso ufficio realizzato con pareti in alluminio/vetro

messa in pristino: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si premette che l'accesso atti presso il Comune di Comacchio è risultato piuttosto laborioso causa l'enorme mole di documentazione reperita e il suo stato di conservazione nonché di ordine documentale piuttosto confuso che ha richiesto un'accurata opera di ricostruzione storica piuttosto complessa.

Il parere sulle eventuali difformità e relative sanatorie o messe in pristino dello stato dei luoghi e relative quantificazioni economiche, è stato espresso previa valutazione della documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico del comune, non escludendo la possibilità che tale ricerca non abbia fatto emergere pratiche edilizie o parti di esse (compresa la quantificazione di oneri finanziari pregressi insoluti), utili alla determinazione del giusto stato legittimo del bene. Tale parere è frutto sia dell'esperienza professionale, sia del confronto con il servizio tecnico comunale (confronto eseguito in data 22/11/2022) e non ha alcuna pretesa di valere come vincolante in quanto la reale valutazione in merito alle difformità e loro eventuale sanatoria, deve essere valutata all'interno di una pratica edilizia relativamente complessa (eventualmente di valutazione preventiva), cosa oggettivamente non realizzabile all'interno dell'incarico ricevuto.

Le eventuali difformità o la messa in pristino dello stato dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (presentate sempre salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra sarà cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche in relazione alla sanabilità delle difformità, in concerto con il proprio tecnico di fiducia e con l'Ufficio Tecnico del Comune. L'eventuale incidenza di tali difformità viene già ricompresa all'interno della valutazione finale del bene.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.21 MAGAZZINO PT

#### Porzione di immobile [P]

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

#### Ente comune [E]

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.21 MAGAZZINO PT

#### Porzione di immobile [P]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

#### Note sulla conformità:

**Dati precedenti relativi ai corpi: PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA****Ente comune [E]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)****Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto SUB.21 MAGAZZINO PT**

L'unità risulta composta da un unico vano uso magazzino. L'accesso avviene tramite ampio portone sezionale (in buone condizioni) direttamente da stradello di accesso asfaltato (sub 34) e da ampio piazzale antistante asfaltato e dotato di diversi posti auto scoperti con affaccio diretto sulla strada statale Romea. L'unità risulta priva di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico risulta funzionante ed essere in parte sottotraccia in parte fuori traccia con ampio quadro elettrico di sezionamento. I pavimenti interni risultano battuto di cemento in mediocre stato di conservazione, le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in lecablock a vista. Il soffitto è composto dalla parte inferiore dei tavelloni in c.a. prefabbricati di copertura.

Internamente all'unità risulta inoltre essere stato realizzato un soppalco con struttura metallica accessibile con scala a rampa unica. Dal colloquio con l'ufficio tecnico del Comune di Comacchio, la sanabilità di tale manufatto va valutata all'interno di una pratica edilizia che evidenzia l'esatta epoca di costruzione, gli indici presenti nella zona, l'esatto utilizzo degli stessi sia all'ora che oggi, nonché relazioni relativamente al calcolo delle strutture e quant'altro. La valutazione della sanabilità non risulta pertanto definibile all'interno del presente incarico, aggiungendo a ciò che il valore del manufatto sanato, difficilmente riuscirà a coprire i costi della sanatoria stessa, si ritiene opportuno non valutarne il valore all'interno della consistenza ritenendo necessario ed opportuna la sua rimozione e conseguente messa in pristino dello stato dei luoghi.

Si vuole precisare che la reale consistenza dell'unità immobiliare, così come rappresentata nella planimetria catastale, non comprende il vano adiacente e relativo servizio igienico (illegittimo da rimuovere in quanto privo di requisiti igienici) a cui si accede avendo aperto un vano porta di collegamento interno che dovrà quindi intendersi escluso dal lotto ed assegnato al vicino lotto 2, il tutto a cura e spese degli

aggiudicatari, nulla escluso.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000** di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m. 5.50-6.70 (COLMO)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In considerazione della vetustà l'unità si può ritenere in sufficienti condizioni anche se risultano necessarie e opportune alcune opere di manutenzione sia ordinaria che ordinaria al fine di preservarne le caratteristiche.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non definibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il completo funzionamento ed il rispetto delle normative vigenti. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collaudo da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima. Da informazioni raccolte pare che esista una certa promiscuità relativa agli impianti elettrici in quanto alcune unità facenti parte dello stesso complesso risultano allacciate in maniera illegittima a contatori di altre unità. Non è stato possibile definire meglio tale situazione in fase di sopralluogo motivo per cui resterà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere al ripristino corretto delle varie utenze.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Epoca di realizzazione/adeguamento	

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, tuttavia viene determinata la superficie lorda dell'oggetto di stima, misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne ed al 50% le murature di confine con altre u.i. Alle superfici così determinate vengono applicati opportuni coefficienti di trasformazione utili a ragguagliare il tutto ad una unica superficie convenzionale equivalente. La determinazione della superficie commerciale e dell'attribuzione del valore unitario vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche 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. Rientrano nella valutazione di stima (e quindi trasferiti) anche le comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c. con particolare riferimento alle corti comuni, vani scala ed agli altri BCNC E BCC.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO	sup reale lorda	117,00	1,00	117,00
		<b>117,00</b>		<b>117,00</b>

Descrizione: **Porzione di immobile [P]** di cui al punto **PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata ed in parte a verde, utilizzata per l'accesso diretto dalla Strada Statale Romea.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/7 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

Descrizione: **Ente comune [E]** di cui al punto **SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata ed in parte destinata a marciapiede perimetrale. Tale porzione, benchè oggetto di pignoramento ed ancora oggi intestata catastalmente alla ditta eseguita, risulta essere già stata citata nell'atto Notaio Bignozzi del 4/11/2009 rep.13585/8036 in cui veniva parzialmente trasferita quale Ente Comune senza quote.

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

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

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare nonché di opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura esecutiva in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà (vedi titolo acquisto allegato), venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Si precisa che non è stata eseguita alcuna opera di riconfinamento degli immobili, né di analisi dei suoli o sottosuoli o della presenza di materiali inquinanti in copertura (tipo fibro-amianto) facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dall'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario anche gli eventuali oneri necessari ad adeguare l'immobile alle normative antisismiche e antincendio vigenti nonché all'adeguamento/verifica degli impianti tecnologici esistenti alle rispettive norme di riferimento.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Uffici del registro di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Ufficio tecnico di COMACCHIO;

Altre fonti di informazione: Colleghi / periti / tecnici e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio/immobiliare e del settore agrario dell'area di Ferrara (disinteressati), conoscenza diretta, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate e VAM; pubblicità immobiliare sui siti specializzati..

**8.3 Valutazione corpi:****SUB.21 MAGAZZINO PT. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO	117,00	€ 300,00	€ 35.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.100,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 35.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.100,00

**PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA. Porzione di immobile [P]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

#### **SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE). Ente comune [E]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB.21 MAGAZZINO PT	Magazzini e locali di deposito [C2]	117,00	€ 35.100,00	€ 35.100,00
PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA	Porzione di immobile [P]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)	Ente comune [E]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

#### **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% ) € 5.265,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 26.835,00

**Lotto: 004 - SUB.24 MAGAZZINO PT**

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: SUB.24 MAGAZZINO PT.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 22, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria A10, classe U, consistenza 10.5 VANI, superficie 221 MQ, rendita € € 3.606.16

Confini: A Nord confina con il sub 23 dello stesso mappale, ad Est con ragioni sub. 21 e 30, a Sud con ragioni sub 34, a Ovest con ragioni sub. 29

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rilevano lievi difformità che non pregiudicano il giudizio di conformità catastale, anche ai sensi della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 prot. 36607- lettera "e"

**Identificativo corpo: PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA.**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/7 di OBELIX SRL - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 29, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 863 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 28 stesso mappale, a Est con ragioni sub. 22 e 23, a Sud con sub. 34 ed ad Ovest con la Strada statale Romea

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

**Identificativo corpo: PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA.**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 28, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 270 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 42 stesso mappale, a Est con ragioni sub. 27 e 35, a Sud con sub. 29,27,44,24 ed ad Ovest con la Strada statale Romea

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

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

Il fabbricato risulta essere isolato, privo di fabbricati nelle immediate vicinanze, in zona con traffico ad alto scorrimento (strada E55 Romea)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** artigianale-commerciale-industriale a traffico sostenuto con parcheggi ampia corte esclusiva con accesso carrabile.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** COMACCHIO.

**Attrazioni paesaggistiche:** DELTA DEL PO.

**Attrazioni storiche:** CENTRO STORICO DI COMACCHIO/FERRARA.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** SUB.24 MAGAZZINO PT

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA [REDACTED]**

**Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.**

**Identificativo corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

**Identificativo corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

**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 annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.24 MAGAZZINO PT

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.24 MAGAZZINO PT

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: ggrava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-31-32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.24 MAGAZZINO PT

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn.

13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ;  
Note: ggrava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-  
25-26-3 | -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302  
del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO  
COOPERATIVO contro ██████████, CINTI ALBERTO; Derivante da: DECRETO  
INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di  
TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA  
in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE  
ENTRATE- RISCOSSIONE contro ██████████; Importo ipoteca: € 136637.82; Importo  
capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn.  
1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro  
██████████; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo  
capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn.  
13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ;  
Note: ggrava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-  
25-26-3 | -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302  
del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro ██████████; A rogito di  
TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA  
in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.24 MAGAZZINO PT

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro ██████████; A rogito di  
TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA  
in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro ██████████; A rogito di  
TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA  
in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Rispetto all'attuale sub. 45 (originato dalla soppressione dei subb. 19-20-37-38-41)  
venduto dalla ██████████. con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not.  
Bignozzi Giuseppe di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn.

21534/12863, risultano inoltre i seguenti gravami successivi alla vendita: - ipoteca volontaria iscritta in data 16 novembre 2009 ai nn. 21535/4515 annotata di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 402 (attuale sub. 45); - ipoteca giudiziale iscritta in data 10 settembre 2013 ai nn. 12319/1488 annotata di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 403 (attuale sub. 45); - pignoramento trascritto in data 17 settembre 2013 ai nn. 12564/8821 annotato di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 404 (attuale sub. 45). .

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** SUB.24 MAGAZZINO PT

**Identificativo corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Identificativo corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio. Si vuole comunque portare in evidenza la problematica relativa alle utenze con particolare riferimento a quelle elettrica in cui pare (da informazioni raccolte in loco), nel tempo si sia provveduto ad allacciare alcune unità a contatori di altre, creando diversa una situazione piuttosto complessa. Sarà quindi cura dell'aggiudicatario provvedere a dotare l'unità di utenze funzionalmente indipendenti.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:**

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.  
Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** OBELIX SRL dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - ██████████ S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.24 MAGAZZINO PT

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.  
Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.  
Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini,

in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - [REDACTED] con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - [REDACTED] con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che

acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** ■■■

Numero pratica: PE N. 491 PROT. 15322

Intestazione: AR.GA. SOCIETA' ARRIGO GANDOLFI

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO DA ADIBIRE AD OFFICINA RIPARAZIONE E DEPOSITO VETTURE E VEICOLI INDUSTRIALI CON ANNESSA SALA ESPOSIZIONE E MAGAZZINO E VENDITA RICAMBI ED UFFICI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/12/1966 al n. di prot. 15322

Rilascio in data 10/03/1967 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/11/1968 al n. di prot. 491

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** ■■■

Numero pratica: PE N. 95 PROT. 2709

Intestazione: ADLER

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: COSTRUZIONE DI LOCALE ADIBITO A CENTRALE TERMICA E REALIZZAZIONE DI LOCALE LAVAGGIO AUTOMEZZI

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 19/02/1974 al n. di prot. 2709

Rilascio in data 10/06/0074 al n. di prot. 1256

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA SNC**

Numero pratica: PE 8821 PROT.12561

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentazione in data 03/07/1990 al n. di prot. 12561

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il condono non risulta essere mai stato rilasciato malgrado il versamento della sola oblazione. La

documentazione appare formalmente completa. Da un confronto con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Comacchio appare possibile valutare la possibilità di riaprire i termini di efficacia della pratica valutando il costo degli oneri dovuti da calcolarsi all'interno di un procedimento dettagliato, non espletabile all'interno del presente incarico, da avviare a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 46 PROT. 1536

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E RECINZIONE LATO NORD

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 26/01/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 09/07/1990 al n. di prot. 1535-90

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 46 PROT. 18409

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: MODIFICHE INTERNE

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 08/10/1990 al n. di prot. 18409

Rilascio in data 09/07/1990 al n. di prot. 1535-90La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: PRATICA CON ESITO SFAVOREVOLE NIP PROT. 212/90 DEL 22/11/1990

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 359 PROT. 16326

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E CAMBIO D'USO DI 2 APPARTAMENTI PER RICAVARE UFFICI AL PIANO PRIMO

Oggetto: CAMBIO D'USO

Presentazione in data 26/06/1997 al n. di prot. 16326

Rilascio in data 19/04/2000 al n. di prot. 108-2000

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 33 PROT. 2449

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: CAMBIO D'USO SENZA OPERE DA ABITAZIONE AD UFFICIO AL PIANO PRIMO

Oggetto: CAMBIO D'USO

Presentazione in data 22/01/0001 al n. di prot. 2449

Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 142-2001

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 24644

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO  
Oggetto: modifiche interne  
Presentazione in data 22/01/0001 al n. di prot. 2449  
Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 142-2001  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA [REDACTED]**

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 44907  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 10/09/0009 al n. di prot. 44907  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA [REDACTED]**

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 1629  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE CON CAMBIO D'USO PARZIALE DA ATTIVITA' COMMERCIALE AD ARTIGIANALE  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 13/01/2010 al n. di prot. 1629  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'agibilità o conformità edilizia non risulta di fatto essere mai rilasciata malgrado la presenza della richiesta di conformità edilizia del 09/02/2010 prot. 6343/10 con termine lavori 08/02/2010 relativo ai titoli prot. 24644/08 - 44907/09 - 1629/10 e risulta relativa alle unità immobiliari identificate con i subb. 18-19 (ora 45)-20 (ora 45)-21-22-23-24-25-26-31-32 (ora 43)-33 (ora 44). Da un confronto con l'ufficio tecnico in data 22/11/2022 si è prospettata la possibilità di ritenere tale conformità edilizia conformata automaticamente per silenzio assenso. Tale parere deve comunque essere formalizzato all'interno di una valutazione più ampia e particolareggiata da effettuarsi all'interno di una specifica richiesta a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA [REDACTED]**

Numero pratica: PE N. 172 PROT. 14775  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: FRAZIONAMENTO NEGOZIO CON MODIFICHE PER RICAVARE BAR E SALA GIOCHI  
Oggetto: RISTRUTTURAZIONE  
Presentazione in data 13/01/2010 al n. di prot. 1629  
Rilascio in data 28/04/2016 al n. di prot. 24  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: LA PRATICA NON RISULTA AVERE AVUTO SEGUITO CON L'INIZIO LAVORI E GLI STESSI NON RISULTANO ESSERE MAI STATI ESEGUITI, SI RITIENE PERTANTO IL TITOLO DIVENUTO INEFFICACE ED ORMAI DECADUTO.

**7.1 Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur ribadendo la difficile definizione del giusto stato legittimo del bene, confermata anche dall'ufficio tecnico del Comune di Comacchio, appare essere presente una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta a tamponamento di porte di collegamento con altri lotti, comunque regolarizzabile.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: chiusura porte e portoni di collegamento interni

cila in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si premette che l'accesso atti presso il Comune di Comacchio è risultato piuttosto laborioso causa l'enorme mole di documentazione reperita e il suo stato di conservazione nonché di ordine documentale piuttosto confuso che ha richiesto un'accurata opera di ricostruzione storica piuttosto complessa.

Il parere sulle eventuali difformità e relative sanatorie o messe in pristino dello stato dei luoghi e relative quantificazioni economiche, è stato espresso previa valutazione della documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico del comune, non escludendo la possibilità che tale ricerca non abbia fatto emergere pratiche edilizie o parti di esse (compresa la quantificazione di oneri finanziari pregressi insoluti), utili alla determinazione del giusto stato legittimo del bene. Tale parere è frutto sia dell'esperienza professionale, sia del confronto con il servizio tecnico comunale (confronto eseguito in data 22/11/2022) e non ha alcuna pretesa di valere come vincolante in quanto la reale valutazione in merito alle difformità e loro eventuale sanatoria, deve essere valutata all'interno di una pratica edilizia relativamente complessa (eventualmente di valutazione preventiva), cosa oggettivamente non realizzabile all'interno dell'incarico ricevuto.

Le eventuali difformità o la messa in pristino dello stato dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (presentate sempre salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra sarà cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche in relazione alla sanabilità delle difformità, in concerto con il proprio tecnico di fiducia e con l'Ufficio Tecnico del Comune. L'eventuale incidenza di tali difformità viene già ricompresa all'interno della valutazione finale del bene.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.24 MAGAZZINO PT

**Porzione di immobile [P]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**7.2 Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.24 MAGAZZINO PT

**Porzione di immobile [P]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** VEDI NOTE CONFORMITA" EDILIZIA

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozona D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: VEDI NOTE CONFORMITA" EDILIZIA**

**Dati precedenti relativi ai corpi: PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **SUB.24 MAGAZZINO PT**

L'unità risulta composta da un primo vano uso magazzino/garage ed un ulteriore ampio vano uso magazzino adiacente. L'accesso (carrabile) avviene tramite ampio portone basculante in metallo dotato anche di accesso pedonale (in buone condizioni). Attualmente si accede di fatto transitando su area identificata con sub 44 (lotto 10). Sarà quindi necessario (nel caso di vendita disgiunta dei due lotti) provvedere a realizzare un accesso indipendente sul lato Nord, con accesso diretto quindi dal mappale 300 sub 28 (come anche già rappresentato nella planimetria catastale agli atti), di cui il presente lotto risulta comproprietario, il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. L'unità risulta priva di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico risulta presente ed essere in parte sottotraccia in parte fuori traccia e necessita di diverse opere di manutenzione. L'unità risulta avere diversi problemi di infiltrazioni di acqua piovana e qualche fessurazione nelle intersezioni delle divisorie interne. I pavimenti interni risultano battuto di cemento in sufficiente stato di conservazione (non è stato possibile visionare e valutare l'intera superficie causa la presenza di merce di vario tipo) per quanto riguarda la porzione centrale del magazzino mentre la porzione di ingresso/garage risulta pavimentata con mattonelle in ceramica di scarsa qualità ed in cattive condizioni di manutenzione. Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate in cattivo stato ed in parte in lecablock a vista. Il soffitto è composto dalla parte inferiore dei tavelloni in c.a. prefabbricati di copertura.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di XXXXXXXXXX **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **151,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m. Ingresso 3.20 - magazzino da 5.50-6.60 (COLMO)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In considerazione della vetustà l'unità si può ritenere in sufficienti condizioni anche se risultano necessarie e opportune alcune opere di manutenzione sia ordinaria che ordinaria al fine di preservarne le caratteristiche.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non definibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il completo funzionamento ed il rispetto delle normative vigenti. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collaudo da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima. Da informazioni raccolte pare che esista una certa promiscuità relativa agli impianti elettrici in quanto alcune unità facenti parte dello stesso complesso risultano allacciate in maniera illegittima a contatori di altre unità. Non è stato possibile definire meglio tale situazione in fase di sopralluogo motivo per cui resterà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere al ripristino corretto delle varie utenze.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Epoca di realizzazione/adeguamento	

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, tuttavia viene determinata la superficie lorda dell'oggetto di stima, misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne ed al 50% le murature di confine con altre u.i. Alle superfici così determinate vengono applicati opportuni coefficienti di trasformazione utili a ragguagliare il tutto ad una unica superficie convenzionale equivalente. La determinazione della superficie commerciale e dell'attribuzione del valore unitario vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche 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. Rientrano nella valutazione di stima (e quindi trasferiti) anche le comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c. con particolare riferimento alle corti comuni, vani scala ed agli altri BCNC E BCC.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO	sup reale lorda	117,00	1,00	117,00
MAGAZZINO/GARAGE	sup reale lorda	34,00	1,00	34,00
		<b>151,00</b>		<b>151,00</b>

Descrizione: **Porzione di immobile [P]** di cui al punto **PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata ed in parte a verde, utilizzata per l'accesso diretto dalla Strada Statale Romea.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/7 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

Descrizione: **Porzione di immobile [P] di cui al punto PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata ed in parte a verde, utilizzata per l'accesso diretto dalla Strada Statale Romea.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/4 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

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

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare nonché di opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura esecutiva in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà (vedi titolo acquisto allegato), venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Si precisa che non è stata eseguita alcuna opera di riconfinamento degli immobili, né di analisi dei suoli o sottosuoli o della presenza di materiali inquinanti in copertura (tipo fibro-amianto) facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dall'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario anche gli eventuali oneri necessari ad adeguare l'immobile alle normative antisismiche e antincendio vigenti nonché all'adeguamento/verifica degli impianti tecnologici esistenti alle rispettive norme di riferimento.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Uffici del registro di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Ufficio tecnico di COMACCHIO;

Altre fonti di informazione: Colleghi / periti / tecnici e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio/immobiliare e del settore agrario dell'area di Ferrara (disinteressati), conoscenza diretta, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate e VAM; pubblicità immobiliare sui siti specializzati..

**8.3 Valutazione corpi:****SUB.24 MAGAZZINO PT. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO	117,00	€ 300,00	€ 35.100,00
MAGAZZINO/GARAGE	34,00	€ 250,00	€ 8.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 43.600,00
Valore corpo	€ 43.600,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 43.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 43.600,00

**PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA. Porzione di immobile [P]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA. Porzione di immobile [P]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB.24 MAGAZZINO PT	Magazzini e locali di deposito [C2]	151,00	€ 43.600,00	€ 43.600,00
PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA	Porzione di immobile [P]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA	Porzione di immobile [P]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

**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% )	€ 6.540,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 34.060,00</b>
---	--------------------



**Lotto: 005 - SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB 35 AREA ESCLUSIVA**

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: SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB.35 AREA ESCLUSIVA.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 25, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria C/2, classe 1, consistenza 213 MQ, superficie 227 Q, rendita € € 429.02

Confini: A Nord confina con il sub 35 (stesso lotto) dello stesso mappale, ad Est con ragioni sub. 26, a Sud con ragioni sub 45, a Ovest con ragioni sub.24

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 35, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F/1, classe , consistenza 107 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 42 dello stesso mappale, ad Est con ragioni sub. 36, a Sud con ragioni sub 25, a Ovest con ragioni sub.24 e 28

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rilevano diverse modifiche nella distribuzione interna dei vani con particolare riferimento a ai servizi igienici

Regolarizzabili mediante: Docfa variazione

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Docfa variazione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si rilevano lievi difformità che non pregiudicano il giudizio di conformità catastale, anche ai sensi della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 prot. 36607- lettera "e"

**Identificativo corpo: PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA.**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4** di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 28, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 270 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 42 stesso mappale, a Est con ragioni sub. 27 e 35, a Sud con sub. 29 ed ad Ovest con la Strada statale Romea

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

**Identificativo corpo: PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA.**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 42, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 366 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 9-11 stesso mappale, a Est con strada vecchia Romea, a Sud con sub.28-35-36-39 ed ad Ovest con la Strada statale Romea

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

**Identificativo corpo: PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA.**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 39, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 557MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 42 stesso mappale, a Est con strada vecchia Romea, a Sud con sub.18-40 ed ad Ovest con sub 26-36

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

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

Il fabbricato risulta essere isolato, privo di fabbricati nelle immediate vicinanze, in zona con traffico ad alto scorrimento (strada E55 Romea)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** artigianale-commerciale-industriale a traffico sostenuto con parcheggi ampia corte esclusiva con accesso carrabile.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** COMACCHIO.

**Attrazioni paesaggistiche:** DELTA DEL PO.

**Attrazioni storiche:** CENTRO STORICO DI COMACCHIO/FERRARA.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB.35 AREA ESCLUSIVA

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA** ■■■■

**Occupato** da CIANCIO VINCENZO, MAZZINI MASSIMO, SPADA ANTONELLO, MANGHERINI ARMANDO senza alcun titolo.

**Identificativo corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

**Identificativo corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

**Identificativo corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

### 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 annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB.35 AREA ESCLUSIVA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB.35 AREA ESCLUSIVA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: ggrava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 | -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB.35 AREA ESCLUSIVA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: ggrava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 | -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: ggrava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-31-32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: ggrava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-31-32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB.35 AREA ESCLUSIVA

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Rispetto all'attuale sub. 45 (originato dalla soppressione dei subb. 19-20-37-38-41) venduto dalla [REDACTED] con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Bignozzi Giuseppe di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863, risultano inoltre i seguenti gravami successivi alla vendita: - ipoteca volontaria iscritta in data 16 novembre 2009 ai nn. 21535/4515 annotata di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 402 (attuale sub. 45); - ipoteca giudiziale iscritta in data 10 settembre 2013 ai nn. 12319/1488 annotata di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 403 (attuale sub. 45); - pignoramento trascritto in data 17 settembre 2013 ai nn. 12564/8821 annotato di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 404 (attuale sub. 45).

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB.35 AREA ESCLUSIVA

**Identificativo corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Identificativo corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Identificativo corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio. Si vuole comunque portare in evidenza la problematica relativa alle utenze con particolare riferimento a quelle elettrica in cui pare (da informazioni raccolte in loco), nel tempo si sia provveduto ad allacciare alcune unità a contatori di altre, creando diversa una situazione piuttosto complessa. Sarà quindi cura dell'aggiudicatario provvedere a dotare l'unità di utenze funzionalmente indipendenti.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:**

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - OBELIX S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB.35 AREA ESCLUSIVA

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al

04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - ██████████ con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - ██████████ con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - [REDACTED] con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA [REDACTED]**

Numero pratica: PE N. 491 PROT. 15322

Intestazione: AR.GA. SOCIETA' ARRIGO GANDOLFI

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO DA ADIBIRE AD OFFICINA RIPARAZIONE E DEPOSITO VETTURE E VEICOLI INDUSTRIALI CON ANNESSA SALA ESPOSIZIONE E MAGAZZINO E VENDITA RICAMBI ED UFFICI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/12/1966 al n. di prot. 15322

Rilascio in data 10/03/1967 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/11/1968 al n. di prot. 491

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA [REDACTED]**

Numero pratica: PE N. 95 PROT. 2709

Intestazione: ADLER

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: COSTRUZIONE DI LOCALE ADIBITO A CENTRALE TERMICA E REALIZZAZIONE DI LOCALE LAVAGGIO AUTOMEZZI

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 19/02/1974 al n. di prot. 2709

Rilascio in data 10/06/0074 al n. di prot. 1256

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA [REDACTED]**

Numero pratica: PE 8821 PROT.12561

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentazione in data 03/07/1990 al n. di prot. 12561

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il condono non risulta essere mai stato rilasciato malgrado il versamento della sola oblazione. La documentazione appare formalmente completa. Da un confronto con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Comacchio appare possibile valutare la possibilità di riaprire i termini di efficacia della pratica valutando il costo degli oneri dovuti da calcolarsi all'interno di un procedimento dettagliato, non espletabile all'interno del presente incarico, da avviare a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 46 PROT. 1536

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E RECINZIONE LATO NORD

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 26/01/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 09/07/1990 al n. di prot. 1535-90

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 46 PROT. 18409

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: MODIFICHE INTERNE

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 08/10/1990 al n. di prot. 18409

Rilascio in data 09/07/1990 al n. di prot. 1535-90La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: PRATICA CON ESITO SFAVOREVOLE NIP PROT. 212/90 DEL 22/11/1990

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 359 PROT. 16326

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E CAMBIO D'USO DI 2 APPARTAMENTI PER RICAVARE UFFICI AL PIANO PRIMO

Oggetto: CAMBIO D'USO

Presentazione in data 26/06/1997 al n. di prot. 16326

Rilascio in data 19/04/2000 al n. di prot. 108-2000

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 33 PROT. 2449

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: CAMBIO D'USO SENZA OPERE DA ABITAZIONE AD UFFICIO AL PIANO PRIMO

Oggetto: CAMBIO D'USO

Presentazione in data 22/01/0001 al n. di prot. 2449

Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 142-2001

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 24644

Intestazione:

Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 22/01/0001 al n. di prot. 2449

Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 142-2001

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA SNC**

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 44907

Intestazione:

Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/09/0009 al n. di prot. 44907

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 1629

Intestazione:

Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31

Per lavori: MODIFICHE INTERNE CON CAMBIO D'USO PARZIALE DA ATTIVITA' COMMERCIALE AD ARTIGIANALE

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/01/2010 al n. di prot. 1629

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'agibilità o conformità edilizia non risulta di fatto essere mai rilasciata malgrado la presenza della richiesta di conformità edilizia del 09/02/2010 prot. 6343/10 con termine lavori 08/02/2010 relativo ai titoli prot. 24644/08 - 44907/09 - 1629/10 e risulta relativa alle unità immobiliari identificate con i subb. 18-19 (ora 45)-20 (ora 45)-21-22-23-24-25-26-31-32 (ora 43)-33 (ora 44). Da un confronto con l'ufficio tecnico in data 22/11/2022 si è prospettata la possibilità di ritenere tale conformità edilizia conformata automaticamente per silenzio assenso. Tale parere deve comunque essere formalizzato all'interno di una valutazione più ampia e particolareggiata da effettuarsi all'interno di una specifica richiesta a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 172 PROT. 14775

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: FRAZIONAMENTO NEGOZIO CON MODIFICHE PER RICAVARE BAR E SALA GIOCHI

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 13/01/2010 al n. di prot. 1629

Rilascio in data 28/04/2016 al n. di prot. 24

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: LA PRATICA NON RISULTA AVERE AVUTO SEGUITO CON L'INIZIO LAVORI E GLI STESSI NON RISULTANO ESSERE MAI STATI ESEGUITI, SI RITIENE PERTANTO IL TITOLO DIVENUTO INEFFICACE ED ORMAI DECADUTO.

**7.1 Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur ribadendo la difficile definizione del giusto stato legittimo del bene, confermata anche dall'ufficio tecnico del Comune di Comacchio, appare essere presente una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla rimozione e modifica del vano servizi igienici. Di fatto detta unità risulta essere attualmente complementare al vicino sub 26 (lotto 6) in cui attualmente risultano essere stati trasferiti i servizi igienici. Nel caso quindi che tali lotti venissero venduti separatamente si renderà necessario provvedere alla realizzazione dei servizi igienici tramite ripristino dello stato dei luoghi il cui costo viene già ricompreso all'interno della valutazione di stima.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

cila in sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si premette che l'accesso atti presso il Comune di Comacchio è risultato piuttosto laborioso causa l'enorme mole di documentazione reperita e il suo stato di conservazione nonché di ordine documentale piuttosto confuso che ha richiesto un'accurata opera di ricostruzione storica piuttosto complessa.

Il parere sulle eventuali difformità e relative sanatorie o messe in pristino dello stato dei luoghi e relative quantificazioni economiche, è stato espresso previa valutazione della documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico del comune, non escludendo la possibilità che tale ricerca non abbia fatto emergere pratiche edilizie o parti di esse (compresa la quantificazione di oneri finanziari pregressi insoluti), utili alla determinazione del giusto stato legittimo del bene. Tale parere è frutto sia dell'esperienza professionale, sia del confronto con il servizio tecnico comunale (confronto eseguito in data 22/11/2022) e non ha alcuna pretesa di valere come vincolante in quanto la reale valutazione in merito alle difformità e loro eventuale sanatoria, deve essere valutata all'interno di una pratica edilizia relativamente complessa (eventualmente di valutazione preventiva), cosa oggettivamente non realizzabile all'interno dell'incarico ricevuto.

Le eventuali difformità o la messa in pristino dello stato dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (presentate sempre salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra sarà cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche in relazione alla sanabilità delle difformità, in concerto con il proprio tecnico di fiducia e con l'Ufficio Tecnico del Comune. L'eventuale incidenza di tali difformità viene già ricompresa all'interno della valutazione finale del bene.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB.35 AREA ESCLUSIVA

**Porzione di immobile [P]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozona D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB.35 AREA ESCLUSIVA

**Porzione di immobile [P]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozona D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: VEDI NOTE CONFORMITA" EDILIZIA**

**Dati precedenti relativi ai corpi: PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA**

**Porzione di immobile [P]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: VEDI NOTE CONFORMITA" EDILIZIA**

**Dati precedenti relativi ai corpi: PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA**

**Porzione di immobile [P]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: VEDI NOTE CONFORMITA' EDILIZIA****Dati precedenti relativi ai corpi: PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA****Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB.35 AREA ESCLUSIVA**

L'unità risulta composta da un unico ampio vano uso magazzino/officina in cui sono stati ricavati un vano uso ufficio ed un ulteriore vano uso ripostiglio. L'accesso (carrabile) avviene tramite ampio portone sezionale (in buone condizioni e dotato anche di passaggio pedonale), attraverso lo stradello identificato con il sub 28. L'unità risulta priva di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico risulta presente, funzionante ed essere in parte sottotraccia in parte fuori traccia e dotato di ampio quadro di sezionamento. I pavimenti interni risultano battuto di cemento in mediocre stato di conservazione, gli infissi esterni sono in metallo dotati di vetro semplice. Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate in sufficiente stato ed in parte in lecablock in parte a vista in parte tinteggiate. Il soffitto è composto dalla parte inferiore dei tavelloni in c.a. prefabbricati di copertura. Forma parte integrante del lotto anche la porzione di area antistante l'ingresso, asfaltata in cattivo stato di manutenzione.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **331,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m. da 5.70-6.60 (COLMO)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: In considerazione della vetustà l'unità si può ritenere in mediocri condizioni. Risultano necessarie e opportune alcune opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria al fine di preservarne le caratteristiche.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non definibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il completo funzionamento ed il rispetto delle normative vigenti. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collauda da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima. Da informazioni raccolte pare che esista una certa promiscuità relativa agli impianti elettrici in quanto alcune unità facenti parte dello stesso complesso risultano allacciate in maniera illegittima a contatori di altre unità. Non è stato possibile definire meglio tale situazione in fase di sopralluogo motivo per cui resterà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere al ripristino corretto delle varie utenze.
------	---

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Epoca di realizzazione/adequamento	

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, tuttavia viene determinata la superficie lorda

dell'oggetto di stima, misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne ed al 50% le murature di confine con altre u.i. Alle superfici così determinate vengono applicati opportuni coefficienti di trasformazione utili a ragguagliare il tutto ad una unica superficie convenzionale equivalente. La determinazione della superficie commerciale e dell'attribuzione del valore unitario vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche 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. Rientrano nella valutazione di stima (e quindi trasferiti) anche le comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c. con particolare riferimento alle corti comuni, vani scala ed agli altri BCNC E BCC.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO/OFFICINA	sup reale lorda	226,00	1,00	226,00
AREA URBANA	sup reale lorda	105,00	0,05	5,25
		<b>331,00</b>		<b>231,25</b>

Descrizione: **Porzione di immobile [P]** di cui al punto **PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata ed in parte a verde, utilizzata per l'accesso diretto dalla Strada Statale Romea.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

**Impianti:**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

Descrizione: **Porzione di immobile [P]** di cui al punto **PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata ed in parte a verde.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/3** ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

Descrizione: **Porzione di immobile [P]** di cui al punto **PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata in cattivo stato di conservazione

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/3** ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

**Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

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

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare nonché di opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura esecutiva in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà (vedi titolo acquisto allegato), venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Si precisa che non è stata eseguita alcuna opera di riconfinamento degli immobili, né di analisi dei suoli o sottosuoli o della presenza di materiali inquinanti in copertura (tipo fibro-amianto) facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dall'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario anche gli eventuali oneri necessari ad adeguare l'immobile alle normative antisismiche e antincendio vigenti nonché all'adeguamento/verifica degli impianti tecnologici esistenti alle rispettive norme di riferimento.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Uffici del registro di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Ufficio tecnico di COMACCHIO;

Altre fonti di informazione: Colleghi / periti / tecnici e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio/immobiliare e del settore agrario dell'area di Ferrara (disinteressati), conoscenza diretta, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate e VAM; pubblicità immobiliare sui siti specializzati..

**8.3 Valutazione corpi:****SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB.35 AREA ESCLUSIVA. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.312,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

MAGAZZINO/OFFICINA	226,00	€ 330,00	€ 74.580,00
AREA URBANA	5,25	€ 330,00	€ 1.732,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.312,50
Valore corpo			€ 76.312,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.312,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.312,50

**PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA. Porzione di immobile [P]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA. Porzione di immobile [P]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA. Porzione di immobile [P]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB.25 MAGAZZINO PT + SUB.35 AREA ESCLUSIVA	Magazzini e locali di deposito [C2]	231,25	€ 76.312,50	€ 76.312,50
PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA	Porzione di immobile [P]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA	Porzione di immobile [P]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA	Porzione di immobile [P]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

**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% ) € 11.446,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 58.865,63

**Lotto: 006 - SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB 36 AREA ESCLUSIVA**

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: SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB.36 AREA ESCLUSIVA.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 26, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria C/2, classe 1, consistenza 221 MQ, superficie 235 Q, rendita € € 445.13

Confini: A Nord confina con il sub 36 (stesso lotto) dello stesso mappale, ad Est con ragioni sub. 39-18, a Sud con ragioni sub 45, a Ovest con ragioni sub.25

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 36, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F/1, classe , consistenza 110 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 42 dello stesso mappale, ad Est con ragioni sub. 39, a Sud con ragioni sub 26, a Ovest con ragioni sub.35

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rilevano diverse modifiche nella distribuzione interna dei vani con particolare riferimento a ai servizi igienici

Regolarizzabili mediante: Docfa variazione

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Docfa variazione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si rilevano lievi difformità che non pregiudicano il giudizio di conformità catastale, anche ai sensi della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 prot. 36607- lettera "e"

**Identificativo corpo: PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA.**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3** [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 42, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 366 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 9-11 stesso mappale, a Est con strada vecchia Romea, a Sud con sub.28-35-36-39 ed ad Ovest con la Strada statale Romea  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

**Identificativo corpo: PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA.**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 39, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 557 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 42 stesso mappale, a Est con strada vecchia Romea, a Sud con sub.18-40 ed ad Ovest con sub 26-36

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

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

Il fabbricato risulta essere isolato, privo di fabbricati nelle immediate vicinanze, in zona con traffico ad alto scorrimento (strada E55 Romea)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** artigianale-commerciale-industriale a traffico sostenuto con parcheggi ampia corte esclusiva con accesso carrabile.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** COMACCHIO.

**Attrazioni paesaggistiche:** DELTA DEL PO.

**Attrazioni storiche:** CENTRO STORICO DI COMACCHIO/FERRARA.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB.36 AREA ESCLUSIVA**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA SNC**

**Occupato da** [REDACTED]

[REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2012 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile.

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

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/11/2024

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Data la complessità della situazione relativa alla validità dei contratti di locazione, è in corso una verifica dettagliata relativa all'efficacia dei rinnovi nonché dei contratti originari.

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

**Identificativo corpo: PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

**Identificativo corpo: PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

#### **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 annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro ██████████; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB.36 AREA ESCLUSIVA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro ██████████ Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB.36 AREA ESCLUSIVA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 I -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB.36 AREA ESCLUSIVA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 I -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 I -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB.36 AREA ESCLUSIVA

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Rispetto all'attuale sub. 45 (originato dalla soppressione dei subb. 19-20-37-38-41) venduto dalla [REDACTED] con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Bignozzi Giuseppe di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863, risultano inoltre i seguenti gravami successivi alla vendita: - ipoteca volontaria iscritta in data 16 novembre 2009 ai nn. 21535/4515 annotata di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 402 (attuale sub. 45); - ipoteca giudiziale iscritta in data 10 settembre 2013 ai nn. 12319/1488 annotata di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 403 (attuale sub. 45); - pignoramento trascritto in data 17 settembre 2013 ai nn. 12564/8821 annotato di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 404 (attuale sub. 45).

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

**Identificativo corpo:** SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB.36 AREA ESCLUSIVA

**Identificativo corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Identificativo corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio. Si vuole comunque portare in evidenza la problematica relativa alle utenze con particolare riferimento a quelle elettrica in cui pare (da informazioni raccolte in loco), nel tempo si sia provveduto ad allacciare alcune unità a contatori di altre, creando diversa una situazione piuttosto complessa. Sarà quindi cura dell'aggiudicatario provvedere a dotare l'unità di utenze funzionalmente indipendenti.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:**

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** OBELIX SRL dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - OBELIX S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio

41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB.36 AREA ESCLUSIVA

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario** [REDACTED] dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - OBELIX S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data

06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R. Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - OBELIX S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA ██████████**

Numero pratica: PE N. 491 PROT. 15322

Intestazione: AR.GA. SOCIETA' ARRIGO GANDOLFI

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO DA ADIBIRE AD OFFICINA RIPARAZIONE E DEPOSITO VETTURE E VEICOLI INDUSTRIALI CON ANNESSA SALA ESPOSIZIONE E MAGAZZINO E VENDITA RICAMBI ED UFFICI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/12/1966 al n. di prot. 15322

Rilascio in data 10/03/1967 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/11/1968 al n. di prot. 491

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 95 PROT. 2709

Intestazione: ADLER

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: COSTRUZIONE DI LOCALE ADIBITO A CENTRALE TERMICA E REALIZZAZIONE DI LOCALE LAVAGGIO AUTOMEZZI

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 19/02/1974 al n. di prot. 2709

Rilascio in data 10/06/0074 al n. di prot. 1256

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE 8821 PROT.12561

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentazione in data 03/07/1990 al n. di prot. 12561

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il condono non risulta essere mai stato rilasciato malgrado il versamento della sola oblazione. La documentazione appare formalmente completa. Da un confronto con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Comacchio appare possibile valutare la possibilità di riaprire i termini di efficacia della pratica valutando il costo degli oneri dovuti da calcolarsi all'interno di una procedimento dettagliato, non espletabile all'interno del presente incarico, da avviare a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 46 PROT. 1536

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E RECINZIONE LATO NORD

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 26/01/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 09/07/1990 al n. di prot. 1535-90

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 46 PROT. 18409

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: MODIFICHE INTERNE

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 08/10/1990 al n. di prot. 18409

Rilascio in data 09/07/1990 al n. di prot. 1535-90La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: PRATICA CON ESITO SFAVOREVOLE NIP PROT. 212/90 DEL 22/11/1990

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 359 PROT. 16326

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E CAMBIO D'USO DI 2 APPARTAMENTI PER RICAVARE UFFICI AL PIANO PRIMO

Oggetto: CAMBIO D'USO

Presentazione in data 26/06/1997 al n. di prot. 16326

Rilascio in data 19/04/2000 al n. di prot. 108-2000

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 33 PROT. 2449

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: CAMBIO D'USO SENZA OPERE DA ABITAZIONE AD UFFICIO AL PIANO PRIMO

Oggetto: CAMBIO D'USO

Presentazione in data 22/01/0001 al n. di prot. 2449

Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 142-2001

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA SNC**

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 24644

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 22/01/0001 al n. di prot. 2449

Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 142-2001

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 44907

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/09/0009 al n. di prot. 44907

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 1629

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31

Per lavori: MODIFICHE INTERNE CON CAMBIO D'USO PARZIALE DA ATTIVITA' COMMERCIALE AD ARTIGIANALE

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/01/2010 al n. di prot. 1629

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'agibilità o conformità edilizia non risulta di fatto essere mai rilasciata malgrado la presenza della richiesta di conformità edilizia del 09/02/2010 prot. 6343/10 con termine lavori 08/02/2010 relativo ai titoli prot. 24644/08 - 44907/09 - 1629/10 e risulta relativa alle unità immobiliari identificate con i subb.

18-19 (ora 45)-20 (ora 45)-21-22-23-24-25-26-31-32 (ora 43)-33 (ora 44). Da un confronto con l'ufficio tecnico in data 22/11/2022 si è prospettata la possibilità di ritenere tale conformità edilizia conformata automaticamente per silenzio assenso. Tale parere deve comunque essere formalizzato all'interno di una valutazione più ampia e particolareggiata da effettuarsi all'interno di una specifica richiesta a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 172 PROT. 14775

Intestazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: FRAZIONAMENTO NEGOZIO CON MODIFICHE PER RICAVARE BAR E SALA GIOCHI

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 13/01/2010 al n. di prot. 1629

Rilascio in data 28/04/2016 al n. di prot. 24

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: LA PRATICA NON RISULTA AVERE AVUTO SEGUITO CON L'INIZIO LAVORI E GLI STESSI NON RISULTANO ESSERE MAI STATI ESEGUITI, SI RITIENE PERTANTO IL TITOLO DIVENUTO INEFFICACE ED ORMAI DECADUTO.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur ribadendo la difficile definizione del giusto stato legittimo del bene, confermata anche dall'ufficio tecnico del Comune di Comacchio, appare essere presente una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla rimozione e modifica del vano servizi igienici. Di fatto detta unità risulta essere attualmente complementare al vicino sub 25 (lotto 5) pertanto i servizi igienici presenti risultano essere utilizzati anche dall'altra unità (di fatto al momento del sopralluogo l'attività era unica). Risulta presente un piccolo manufatto posto sul fianco del fabbricato giudicato illegittimo e quindi da rimuovere.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

cila in sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Nessuna.

Regolarizzabili mediante: rimozione soppalco

Descrizione delle opere da sanare: rimozione soppalco

rimozione soppalco: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si premette che l'accesso atti presso il Comune di Comacchio è risultato piuttosto laborioso causa l'enorme mole di documentazione reperita e il suo stato di conservazione nonché di ordine documentale piuttosto confuso che ha richiesto un'accurata opera di ricostruzione storica piuttosto complessa.

Il parere sulle eventuali difformità e relative sanatorie o messe in pristino dello stato dei luoghi e relative quantificazioni economiche, è stato espresso previa valutazione della documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico del comune, non escludendo la possibilità che tale ricerca non abbia fatto emergere pratiche edilizie o parti di esse (compresa la quantificazione di oneri finanziari pregressi insoluti), utili alla determinazione del giusto stato legittimo del bene. Tale parere è frutto sia dell'esperienza professionale, sia del confronto con il servizio tecnico comunale (confronto eseguito in

data 22/11/2022) e non ha alcuna pretesa di valere come vincolante in quanto la reale valutazione in merito alle difformità e loro eventuale sanatoria, deve essere valutata all'interno di una pratica edilizia relativamente complessa (eventualmente di valutazione preventiva), cosa oggettivamente non realizzabile all'interno dell'incarico ricevuto.

Le eventuali difformità o la messa in pristino dello stato dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (presentate sempre salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra sarà cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche in relazione alla sanabilità delle difformità, in concerto con il proprio tecnico di fiducia e con l'Ufficio Tecnico del Comune. L'eventuale incidenza di tali difformità viene già ricompresa all'interno della valutazione finale del bene.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB.36 AREA ESCLUSIVA

**Porzione di immobile [P]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozona D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB.36 AREA ESCLUSIVA

**Porzione di immobile [P]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: VEDI NOTE CONFORMITA" EDILIZIA**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: VEDI NOTE CONFORMITA" EDILIZIA**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB.36 AREA ESCLUSIVA**

L'unità risulta composta da un unico ampio vano uso magazzino/officina in cui è stato ricavato un vano uso servizio igienico. L'accesso (carrabile) avviene tramite ampio portone sezionale (in buone condizioni e dotato anche di passaggio pedonale), attraverso area identificata con il sub 39. L'unità risulta priva di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico risulta presente ed essere in parte sottotraccia in parte fuori traccia e dotato di ampio quadro di sezionamento. I pavimenti interni risultano battuto di cemento in mediocre stato di conservazione, gli infissi esterni sono in metallo dotati di vetro semplice. Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate in sufficiente stato ed in parte in lecablock in parte a vista ed in parte tinteggiate. Il soffitto è composto dalla parte inferiore dei tavelloni in c.a. prefabbricati di copertura. Forma parte integrante del lotto anche la porzione di area antistante l'ingresso, asfaltata in cattivo stato di manutenzione.

Internamente all'unità risulta inoltre essere stato realizzato (senza preventiva autorizzazione) un soppalco con struttura metallica accessibile con scala ad angolo. Dal colloquio con l'ufficio tecnico del Comune di Comacchio, la sanabilità di tale manufatto va valutata all'interno di una pratica edilizia che evidenzia l'esatta epoca di costruzione, gli indici presenti nella zona, l'esatto utilizzo degli stessi sia all'ora che oggi, nonché relazioni relativamente al calcolo della struttura e quant'altro. La valutazione della sanabilità non risulta pertanto definibile all'interno del presente incarico, si ritiene opportuno non valutarne il valore all'interno della consistenza ritenendo necessario ed opportuna la sua rimozione e conseguente messa in pristino dello stato dei luoghi a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **335,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m. da 5.70-6.60 (COLMO)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: In considerazione della vetustà l'unità si può ritenere in mediocri condizioni. Risultano necessarie e opportune alcune opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria al fine di preservarne le caratteristiche.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non definibile
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il completo funzionamento ed il rispetto delle normative vigenti. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collaudo da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima. Da informazioni raccolte pare che esista una certa promiscuità relativa agli impianti elettrici in quanto alcune unità facenti parte dello stesso complesso risultano allacciate in maniera illegittima a contatori di altre unità. Non è stato possibile definire meglio tale situazione in fase di sopralluogo motivo per cui resterà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere al ripristino corretto delle varie utenze.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Epoca di realizzazione/adequamento	

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, tuttavia viene determinata la superficie lorda dell'oggetto di stima, misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne ed al 50% le murature di confine con altre u.i. Alle superfici così determinate vengono applicati opportuni coefficienti di trasformazione utili a ragguagliare il tutto ad una unica superficie convenzionale equivalente. La determinazione della superficie commerciale e dell'attribuzione del valore unitario vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche 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. Rientrano nella valutazione di stima (e quindi trasferiti) anche le comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c. con particolare riferimento alle corti comuni, vani scala ed agli altri BCNC E BCC.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO/OFFICINA	sup reale lorda	230,00	1,00	230,00
AREA URBANA	sup reale lorda	105,00	0,05	5,25
		<b>335,00</b>		<b>235,25</b>

Descrizione: **Porzione di immobile [P] di cui al punto PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata ed in parte a verde.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OBELIX SRL- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

**Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

Descrizione: **Porzione di immobile [P]** di cui al punto **PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA**

Trattasi di area urbana F1, asfaltata in cattivo stato di manutenzione

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/3 di OBELIX SRL- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

**Impianti:**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è adottato il metodo “sintetico-comparativo” che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare nonché di opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura esecutiva in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà (vedi titolo acquisto allegato), venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Si precisa che non è stata eseguita alcuna opera di riconfinamento degli immobili, né di analisi dei suoli o sottosuoli o della presenza di materiali inquinanti in copertura (tipo fibro-amianto) facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dall'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico

dell'aggiudicatario. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario anche gli eventuali oneri necessari ad adeguare l'immobile alle normative antisismiche e antincendio vigenti nonché all'adeguamento/verifica degli impianti tecnologici esistenti alle rispettive norme di riferimento.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Uffici del registro di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Ufficio tecnico di COMACCHIO;

Altre fonti di informazione: Colleghi / periti / tecnici e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio/immobiliare e del settore agrario dell'area di Ferrara (disinteressati), conoscenza diretta, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate e VAM; pubblicità immobiliare sui siti specializzati..

## 8.3 Valutazione corpi:

### SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB.36 AREA ESCLUSIVA. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.632,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO/OFFICINA	230,00	€ 330,00	€ 75.900,00
AREA URBANA	5,25	€ 330,00	€ 1.732,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.632,50
Valore corpo			€ 77.632,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.632,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.632,50

### PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA. Porzione di immobile [P]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

### PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA. Porzione di immobile [P]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00

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

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB.26 MAGAZZINO PT + SUB.36 AREA ESCLUSIVA	Magazzini e locali di deposito [C2]	235,25	€ 77.632,50	€ 77.632,50
PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA	Porzione di immobile [P]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA	Porzione di immobile [P]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

**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% )	€ 11.644,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 55.987,63</b>
---	--------------------

**Lotto: 007 - SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB 40 AREA ESCLUSIVA**

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: SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB.40 AREA ESCLUSIVA.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 18, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria C/2, classe 1, consistenza 209 MQ, superficie 230 mq, rendita € € 420.96

Confini: A Nord confina con il sub 39 dello stesso mappale, ad Est con ragioni sub. 40 (stesso lotto), a Sud con ragioni sub 45, a Ovest con ragioni sub.45-26

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 40, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F/1, classe , consistenza 360 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 39 dello stesso mappale, ad Est con strada Vecchia Romea, a Sud con ragioni sub 45, a Ovest con ragioni sub.18 (stesso lotto)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rilevano lievi difformità che non pregiudicano il giudizio di conformità catastale, anche ai sensi della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 prot. 36607- lettera "e"

**Identificativo corpo: PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA.**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 42, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 366 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 9-11 stesso mappale, a Est con strada vecchia Romea, a Sud con sub.28-35-36-39 ed ad Ovest con la Strada statale Romea

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

**Identificativo corpo: PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA.**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 39, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 557 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 42 stesso mappale, a Est con strada vecchia ROMEA, a Sud con sub.18-40 ed ad Ovest con sub 26-36

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

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

Il fabbricato risulta essere isolato, privo di fabbricati nelle immediate vicinanze, in zona con traffico ad alto scorrimento (strada E55 ROMEA)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** artigianale-commerciale-industriale a traffico sostenuto con parcheggi ampia corte esclusiva con accesso carrabile.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** COMACCHIO.

**Attrazioni paesaggistiche:** DELTA DEL PO.

**Attrazioni storiche:** CENTRO STORICO DI COMACCHIO/FERRARA.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB.40 AREA ESCLUSIVA**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA [REDACTED]**

**Occupato** da ZANNI MATTEO, con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2012 per l'importo di euro 750,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a COMACCHIO il 30/11/2012 ai nn.2512 SERIE 3

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/10/2024

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

Note: Si vuole evidenziare che nel contratto risulta essere stato indicato come oggetto di locazione il mappale 300 sub 16 per essere poi essere stata corretta manualmente in sub 18.

**Identificativo corpo: PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA**

Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA

Libero

Identificativo corpo: PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA

Libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro ██████████ Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB.40 AREA ESCLUSIVA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro ██████████ Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB.40 AREA ESCLUSIVA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro ██████████ Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 | -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB.40 AREA ESCLUSIVA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 I -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 I -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED] A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB.40 AREA ESCLUSIVA

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED] ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro ██████████; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

*Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Rispetto all'attuale sub. 45 (originato dalla soppressione dei subb. 19-20-37-38-41) venduto ██████████ con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Bignozzi Giuseppe di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863, risultano inoltre i seguenti gravami successivi alla vendita: - ipoteca volontaria iscritta in data 16 novembre 2009 ai nn. 21535/4515 annotata di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 402 (attuale sub. 45); - ipoteca giudiziale iscritta in data 10 settembre 2013 ai nn. 12319/1488 annotata di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 403 (attuale sub. 45); - pignoramento trascritto in data 17 settembre 2013 ai nn. 12564/8821 annotato di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 404 (attuale sub. 45). .

#### **4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB.40 AREA ESCLUSIVA

**Identificativo corpo:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Identificativo corpo:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio. Si vuole comunque portare in evidenza la problematica relativa alle utenze con particolare riferimento a quelle elettrica in cui pare (da informazioni raccolte in loco), nel tempo si sia provveduto ad allacciare alcune unità a contatori di altre, creando diversa una situazione piuttosto complessa. Sarà quindi cura dell'aggiudicatario provvedere a dotare l'unità di utenze funzionalmente indipendenti. Si vuole portare all'attenzione dell'aggiudicatario che con atto Not. Bignozzi rep. 13585/8036 del 4/11/2009, la società esecutata vendeva una porzione di fabbricato (ora sub 45) ed all'interno di detto atto si impegnavano ad acconsentire "l'edificazione in

corte (ex sub 41 ora 45), rinunciando alle distanze e prendendo atto che il muro di confine diverrà comune, senza che per questo via sia altro corrispettivo. Si impegna inoltre a sottoscrivere e presentare di comune accordo ogni richiesta di permesso edilizio o altra documentazione necessaria per il buon fine di quanto precede".

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:**

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - ██████████ con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB.40 AREA ESCLUSIVA

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - ██████████ con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.  
Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.  
Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - [REDACTED] con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA [REDACTED]**

Numero pratica: PE N. 491 PROT. 15322

Intestazione: AR.GA. SOCIETA' ARRIGO GANDOLFI

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO DA ADIBIRE AD OFFICINA RIPARAZIONE E DEPOSITO VETTURE E VEICOLI INDUSTRIALI CON ANNESSA SALA ESPOSIZIONE E MAGAZZINO E VENDITA RICAMBI ED UFFICI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/12/1966 al n. di prot. 15322

Rilascio in data 10/03/1967 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/11/1968 al n. di prot. 491

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA [REDACTED]**

Numero pratica: PE N. 95 PROT. 2709

Intestazione: ADLER

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: COSTRUZIONE DI LOCALE ADIBITO A CENTRALE TERMICA E REALIZZAZIONE DI LOCALE LAVAGGIO AUTOMEZZI

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 19/02/1974 al n. di prot. 2709

Rilascio in data 10/06/0074 al n. di prot. 1256

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE 8821 PROT.12561

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentazione in data 03/07/1990 al n. di prot. 12561

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il condono non risulta essere mai stato rilasciato malgrado il versamento della sola oblazione. La documentazione appare formalmente completa. Da un confronto con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Comacchio appare possibile valutare la possibilità di riaprire i termini di efficacia della pratica valutando il costo degli oneri dovuti da calcolarsi all'interno di una procedimento dettagliato, non espletabile all'interno del presente incarico, da avviare a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA SNC**

Numero pratica: PE N. 46 PROT. 1536

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E RECINZIONE LATO NORD

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 26/01/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 09/07/1990 al n. di prot. 1535-90

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA SNC**

Numero pratica: PE N. 46 PROT. 18409

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: MODIFICHE INTERNE

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 08/10/1990 al n. di prot. 18409

Rilascio in data 09/07/1990 al n. di prot. 1535-90La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: PRATICA CON ESITO SFAVOREVOLE NIP PROT. 212/90 DEL 22/11/1990

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA SNC**

Numero pratica: PE N. 359 PROT. 16326

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E CAMBIO D'USO DI 2 APPARTAMENTI PER RICAVERE UFFICI AL PIANO PRIMO

Oggetto: CAMBIO D'USO  
Presentazione in data 26/06/1997 al n. di prot. 16326  
Rilascio in data 19/04/2000 al n. di prot. 108-2000  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA SNC**  
Numero pratica: PE N. 33 PROT. 2449  
Intestazione: CO.GAS. SRL  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: CAMBIO D'USO SENZA OPERE DA ABITAZIONE AD UFFICIO AL PIANO PRIMO  
Oggetto: CAMBIO D'USO  
Presentazione in data 22/01/0001 al n. di prot. 2449  
Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 142-2001  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA SNC**  
Numero pratica: PE N. 299 PROT. 24644  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO  
Oggetto: modifiche interne  
Presentazione in data 22/01/0001 al n. di prot. 2449  
Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 142-2001  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA SNC**  
Numero pratica: PE N. 299 PROT. 44907  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 10/09/0009 al n. di prot. 44907  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA SNC**  
Numero pratica: PE N. 299 PROT. 1629  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE CON CAMBIO D'USO PARZIALE DA ATTIVITA' COMMERCIALE AD ARTIGIANALE  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 13/01/2010 al n. di prot. 1629  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'agibilità o conformità edilizia non risulta di fatto essere mai rilasciata malgrado la presenza della richiesta di conformità edilizia del 09/02/2010 prot. 6343/10 con termine lavori 08/02/2010 relativo ai titoli prot. 24644/08 - 44907/09 - 1629/10 e risulta relativa alle unità immobiliari identificate con i subb. 18-19 (ora 45)-20 (ora 45)-21-22-23-24-25-26-31-32 (ora 43)-33 (ora 44). Da un confronto con l'ufficio tecnico in data 22/11/2022 si è prospettata la possibilità di ritenere tale conformità edilizia conformata automaticamente per silenzio assenso. Tale parere deve comunque essere formalizzato all'interno di una valutazione più ampia e particolareggiata da effettuarsi all'interno di una specifica richiesta a cura e

spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in **Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 172 PROT. 14775

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: FRAZIONAMENTO NEGOZIO CON MODIFICHE PER RICAIVARE BAR E SALA GIOCHI

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 13/01/2010 al n. di prot. 1629

Rilascio in data 28/04/2016 al n. di prot. 24

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: LA PRATICA NON RISULTA AVERE AVUTO SEGUITO CON L'INIZIO LAVORI E GLI STESSI NON RISULTANO ESSERE MAI STATI ESEGUITI, SI RITIENE PERTANTO IL TITOLO DIVENUTO INEFFICACE ED ORMAI DECADUTO.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur ribadendo la difficile definizione del giusto stato legittimo del bene, confermata anche dall'ufficio tecnico del Comune di Comacchio, appare essere presente una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla rimozione e modifica del vano servizi igienici. Risulta presente una struttura esterna su pilastri posta sulla corte sub 40, illegittima e quindi da non considerare all'interno della consistenza di cui si valuta il costo dello smaltimento già ricompreso all'interno della valutazione complessiva del lotto.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

messa in pristino: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si premette che l'accesso atti presso il Comune di Comacchio è risultato piuttosto laborioso causa l'enorme mole di documentazione reperita e il suo stato di conservazione nonché di ordine documentale piuttosto confuso che ha richiesto un'accurata opera di ricostruzione storica piuttosto complessa.

Il parere sulle eventuali difformità e relative sanatorie o messe in pristino dello stato dei luoghi e relative quantificazioni economiche, è stato espresso previa valutazione della documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico del comune, non escludendo la possibilità che tale ricerca non abbia fatto emergere pratiche edilizie o parti di esse (compresa la quantificazione di oneri finanziari pregressi insoliti), utili alla determinazione del giusto stato legittimo del bene. Tale parere è frutto sia dell'esperienza professionale, sia del confronto con il servizio tecnico comunale (confronto eseguito in data 22/11/2022) e non ha alcuna pretesa di valere come vincolante in quanto la reale valutazione in merito alle difformità e loro eventuale sanatoria, deve essere valutata all'interno di una pratica edilizia relativamente complessa (eventualmente di valutazione preventiva), cosa oggettivamente non realizzabile all'interno dell'incarico ricevuto.

Le eventuali difformità o la messa in pristino dello stato dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (presentate sempre salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra sarà cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche in relazione alla sanabilità delle difformità, in concerto con il proprio tecnico di fiducia e con l'Ufficio Tecnico del Comune. L'eventuale incidenza di tali difformità viene già ricompresa all'interno della

valutazione finale del bene.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB.40 AREA ESCLUSIVA

**Porzione di immobile [P]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB.40 AREA ESCLUSIVA

**Porzione di immobile [P]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3

Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: VEDI NOTE CONFORMITA" EDILIZIA**

**Dati precedenti relativi ai corpi: PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA**

**Porzione di immobile [P]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozona D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: VEDI NOTE CONFORMITA" EDILIZIA**

**Dati precedenti relativi ai corpi: PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB.40 AREA ESCLUSIVA**

L'unità risulta essere un'appendice al fabbricato principale edificata in epoca successiva (1974) ed attualmente libera su tre lati con corte esclusiva posta a Est fino alla via Vecchia Romea. E' composta da tre vani principali di cui uno ad uso Magazzino (di fatto utilizzato quale laboratorio pasticceria) e due ripostigli oltre a quattro servizi igienici e locale spogliatoio. L'accesso avviene tramite ampio portone in metallo e vetro, attraverso area esclusiva antistante identificata con il sub 40. L'unità risulta attualmente priva di impianto di riscaldamento sebbene sia presente una caldaia a gas (al momento disattivata) posta nel vano centrale termica (esclusivo) con accesso dalla corte sub. 39 tramite scala esterna in metallo. L'impianto elettrico risulta presente ed essere in parte sottotraccia in parte fuori traccia e dotato di ampio quadro di

sezionamento. I pavimenti interni sono in ceramica di scarsa qualità in mediocre stato di conservazione, gli infissi esterni sono in metallo in scarse condizioni di manutenzione. Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate in sufficiente stato ed in parte rivestite con ceramica di scarsa qualità e in cattivo stato di manutenzione. Il soffitto è composto dalla parte inferiore del solaio di copertura intonacato e tinteggiato (in cattivo stato) mentre i due vani uso ripostiglio risultano essere controsoffittati in buono stato. Forma parte integrante del lotto anche la porzione di area antistante l'ingresso, asfaltata in cattivo stato di manutenzione su cui risulta essere presente una struttura su pilatri illegittima, da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **595,60**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.60-5.00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: In considerazione della vetustà l'unità si può ritenere in mediocri condizioni anche se risultano necessarie e opportune alcune opere di manutenzione sia ordinaria che ordinaria al fine di preservarne le caratteristiche.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non definibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il completo funzionamento ed il rispetto delle normative vigenti. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collaudo da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima. Da informazioni raccolte pare che esista una certa promiscuità relativa agli impianti elettrici in quanto alcune unità facenti parte dello stesso complesso risultano allacciate in maniera illegittima a contatori

	di altre unità. Non è stato possibile definire meglio tale situazione in fase di sopralluogo motivo per cui resterà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere al ripristino corretto delle varie utenze.
--	--

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	caldaia murale a gas in disuso
Stato impianto	
Epoca di realizzazione/adeguamento	

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Da informazioni ricevute l'impianto non risulta funzionante

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, tuttavia viene determinata la superficie lorda dell'oggetto di stima, misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne ed al 50% le murature di confine con altre u.i. Alle superfici così determinate vengono applicati opportuni coefficienti di trasformazione utili a ragguagliare il tutto ad una unica superficie convenzionale equivalente. La determinazione della superficie commerciale e dell'attribuzione del valore unitario vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche 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. Rientrano nella valutazione di stima (e quindi trasferiti) anche le comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c. con particolare riferimento alle corti comuni, vani scala ed agli altri BCNC E BCC.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO	sup reale lorda	225,00	1,00	225,00
AREA URBANA	sup reale lorda	360,00	0,05	18,00
CENTRALE TERMICA	sup reale lorda	10,60	0,50	5,30
		<b>595,60</b>		<b>248,30</b>

Descrizione: **Porzione di immobile [P]** di cui al punto **PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata ed in parte a verde.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

**Impianti:**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

Descrizione: **Porzione di immobile [P]** di cui al punto **PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA**

Trattasi di area urbana F1, asfaltata in cattivo stato di manutenzione

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

### Impianti:

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare nonché di opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura esecutiva in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà (vedi titolo acquisto allegato), venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Si precisa che non è stata eseguita alcuna opera di riconfinamento degli immobili, né di analisi dei suoli o sottosuoli o della presenza di materiali inquinanti in copertura (tipo fibro-amianto) facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dall'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico

dell'aggiudicatario. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario anche gli eventuali oneri necessari ad adeguare l'immobile alle normative antisismiche e antincendio vigenti nonché all'adeguamento/verifica degli impianti tecnologici esistenti alle rispettive norme di riferimento.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Uffici del registro di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Ufficio tecnico di COMACCHIO;

Altre fonti di informazione: Colleghi / periti / tecnici e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio/immobiliare e del settore agrario dell'area di Ferrara (disinteressati), conoscenza diretta, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate e VAM; pubblicità immobiliare sui siti specializzati..

## 8.3 Valutazione corpi:

### SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB.40 AREA ESCLUSIVA. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.490,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO	225,00	€ 300,00	€ 67.500,00
AREA URBANA	18,00	€ 300,00	€ 5.400,00
CENTRALE TERMICA	5,30	€ 300,00	€ 1.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.490,00
Valore corpo			€ 74.490,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.490,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.490,00

### PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA. Porzione di immobile [P]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

### PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA. Porzione di immobile [P]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00

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

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB.18 MAGAZZINO PT + SUB.40 AREA ESCLUSIVA	Magazzini e locali di deposito [C2]	248,30	€ 74.490,00	€ 74.490,00
PROP.1/3 SUB.42 AREA URBANA	Porzione di immobile [P]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
PROP.1/3 SUB.39 AREA URBANA	Porzione di immobile [P]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

**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% )	€ 11.173,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 59.965,00</b>
---	--------------------

**Lotto: 008 - SUB.31 UFFICIO P1**

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: SUB.31 UFFICIO P1.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 31, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria A10, classe U, consistenza 4.5 VANI, superficie 108 MQ, rendita € € 1545.50

Confini: A Nord confina con il sub 30 (vano scala comune) e 43 dello stesso mappale, ad Est con ragioni sovrastanti il sub. 45, a Sud con ragioni sovrastanti il sub, a Ovest con ragioni sovrastanti il sub. 29

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rilevano lievi difformità che non pregiudicano il giudizio di conformità catastale (finestra ingresso indicata quale porta verso il terrazzo interno), anche ai sensi della circolare dell'Agencia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 prot. 36607- lettera "e"

**Identificativo corpo: PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA.**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/7** di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 29, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 863 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 28 stesso mappale, a Est con ragioni sub. 22 e 23, a Sud con sub. 34 ed ad Ovest con la Strada statale Romea

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

**Identificativo corpo: SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE).**

**Ente comune [E] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 34, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 252 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 29,22,30,21 stesso mappale, a Est con ragioni sub. 45, a Sud con mapp. 511-512-499 ed ad Ovest con SS Romea

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

**Identificativo corpo: SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC).**

**Ente comune [E] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 30, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria BCNC, classe , consistenza , superficie , rendita €

Confini:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

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

Il fabbricato risulta essere isolato, privo di fabbricati nelle immediate vicinanze, in zona con traffico ad alto scorrimento (strada E55 Romea)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** artigianale-commerciale-industriale a traffico sostenuto con parcheggi ampia corte esclusiva con accesso carrabile.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** COMACCHIO.

**Attrazioni paesaggistiche:** DELTA DEL PO.

**Attrazioni storiche:** CENTRO STORICO DI COMACCHIO/FERRARA.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: SUB.31 UFFICIO P1**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Occupato** [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 03/08/2010.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: L'unità risulta locata con contratto di locazione che comprende anche altre unità per un importo dichiarato complessivo di 24000€/annui a seguito di integrazione di contratto di locazione telematica presso l'ufficio di Verona 1 del 25/01/2022 n. 314 serie 3. Data la complessità della situazione relativa alla validità dei contratti di locazione, è in corso una verifica dettagliata relativa all'efficacia dei rinnovi nonché dei contratti originari..

Registrato a VERONA 1 il 03/08/2010 ai nn.5267

Tipologia contratto: 2 anni e 6 mesi + 6 anni, scadenza 31/12/2024

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Data la complessità della situazione relativa alla validità dei contratti di locazione, è in corso una verifica dettagliata relativa all'efficacia dei rinnovi nonché dei contratti originari.

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

**Identificativo corpo: PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

**Identificativo corpo: SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)**

**Ente comune [E] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

**Identificativo corpo: SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)**

**Ente comune [E] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

#### **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 annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi: SUB.31 UFFICIO P1**

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.31 UFFICIO P1

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 | -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.31 UFFICIO P1

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 | -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED] Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ;

Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 | -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 | -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.31 UFFICIO P1

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Rispetto all'attuale sub. 45 (originato dalla soppressione dei subb. 19-20-37-38-41) venduto dalla Obelix S.r.l. con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Bignozzi Giuseppe di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863, risultano inoltre i seguenti gravami successivi alla vendita: - ipoteca volontaria iscritta in data 16 novembre 2009 ai nn. 21535/4515 annotata di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 402 (attuale sub. 45); - ipoteca giudiziale iscritta in data 10 settembre 2013 ai nn. 12319/1488 annotata di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 403 (attuale sub. 45); - pignoramento trascritto in data 17 settembre 2013 ai nn. 12564/8821 annotato di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 404 (attuale sub. 45).

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** SUB.31 UFFICIO P1

**Identificativo corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Identificativo corpo:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Identificativo corpo:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio. Si vuole comunque portare in evidenza la problematica relativa alle utenze con particolare riferimento a quelle elettrica in cui pare (da informazioni raccolte in loco), nel tempo si sia provveduto ad allacciare alcune unità a contatori di altre, creando diversa una situazione piuttosto complessa. Sarà quindi cura dell'aggiudicatario provvedere a dotare l'unità di utenze funzionalmente indipendenti.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E - 594.88 kwh/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** vedi allegato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348

dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - ██████████ con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.31 UFFICIO P1

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita ██████████ con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI

ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.  
Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.  
Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.  
Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - [REDACTED] con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 -

COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.  
Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.  
Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.  
Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - OBELIX S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 491 PROT. 15322

Intestazione: AR.GA. SOCIETA' ARRIGO GANDOLFI

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO DA ADIBIRE AD OFFICINA RIPARAZIONE E DEPOSITO VETTURE E VEICOLI INDUSTRIALI CON ANNESSA SALA ESPOSIZIONE E MAGAZZINO E VENDITA RICAMBI ED UFFICI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/12/1966 al n. di prot. 15322

Rilascio in data 10/03/1967 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/11/1968 al n. di prot. 491

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 95 PROT. 2709

Intestazione: ADLER

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: COSTRUZIONE DI LOCALE ADIBITO A CENTRALE TERMICA E REALIZZAZIONE DI LOCALE LAVAGGIO AUTOMEZZI

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 19/02/1974 al n. di prot. 2709

Rilascio in data 10/06/0074 al n. di prot. 1256

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE 8821 PROT.12561

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentazione in data 03/07/1990 al n. di prot. 12561

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il condono non risulta essere mai stato rilasciato malgrado il versamento della sola oblazione. La documentazione appare formalmente completa. Da un confronto con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Comacchio appare possibile valutare la possibilità di riaprire i termini di efficacia della pratica valutando il costo degli oneri dovuti da calcolarsi all'interno di una procedimento dettagliato, non espletabile all'interno del presente incarico, da avviare a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 46 PROT. 1536

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E RECINZIONE LATO NORD

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 26/01/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 09/07/1990 al n. di prot. 1535-90

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 46 PROT. 18409

Intestazione: CO.GAS. SRL  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE  
Oggetto: modifiche interne  
Presentazione in data 08/10/1990 al n. di prot. 18409  
Rilascio in data 09/07/1990 al n. di prot. 1535-90La pratica non è mai stata rilasciata.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
NOTE: PRATICA CON ESITO SFAVOREVOLE NIP PROT. 212/90 DEL 22/11/1990

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 359 PROT. 16326  
Intestazione: CO.GAS. SRL  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE E CAMBIO D'USO DI 2 APPARTAMENTI PER RICAVERE UFFICI AL PIANO PRIMO  
Oggetto: CAMBIO D'USO  
Presentazione in data 26/06/1997 al n. di prot. 16326  
Rilascio in data 19/04/2000 al n. di prot. 108-2000  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 33 PROT. 2449  
Intestazione: CO.GAS. SRL  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: CAMBIO D'USO SENZA OPERE DA ABITAZIONE AD UFFICIO AL PIANO PRIMO  
Oggetto: CAMBIO D'USO  
Presentazione in data 22/01/0001 al n. di prot. 2449  
Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 142-2001  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 24644  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO  
Oggetto: modifiche interne  
Presentazione in data 22/01/0001 al n. di prot. 2449  
Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 142-2001  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 44907  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 10/09/0009 al n. di prot. 44907  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 1629

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31

Per lavori: MODIFICHE INTERNE CON CAMBIO D'USO PARZIALE DA ATTIVITA' COMMERCIALE AD ARTIGIANALE

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/01/2010 al n. di prot. 1629

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'agibilità o conformità edilizia non risulta di fatto essere mai rilasciata malgrado la presenza della richiesta di conformità edilizia del 09/02/2010 prot. 6343/10 con termine lavori 08/02/2010 relativo ai titoli prot. 24644/08 - 44907/09 - 1629/10 e risulta relativa alle unità immobiliari identificate con i subb. 18-19 (ora 45)-20 (ora 45)-21-22-23-24-25-26-31-32 (ora 43)-33 (ora 44). Da un confronto con l'ufficio tecnico in data 22/11/2022 si è prospettata la possibilità di ritenere tale conformità edilizia conformata automaticamente per silenzio assenso. Tale parere deve comunque essere formalizzato all'interno di una valutazione più ampia e particolareggiata da effettuarsi all'interno di una specifica richiesta a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**Uffici e studi privati [A10] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 172 PROT. 14775

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: FRAZIONAMENTO NEGOZIO CON MODIFICHE PER RICAVARE BAR E SALA GIOCHI

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 13/01/2010 al n. di prot. 1629

Rilascio in data 28/04/2016 al n. di prot. 24

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: LA PRATICA NON RISULTA AVERE AVUTO SEGUITO CON L'INIZIO LAVORI E GLI STESSI NON RISULTANO ESSERE MAI STATI ESEGUITI, SI RITIENE PERTANTO IL TITOLO DIVENUTO INEFFICACE ED ORMAI DECADUTO.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur ribadendo la difficile definizione del giusto stato legittimo del bene, confermata anche dall'ufficio tecnico del Comune di Comacchio, appare essere presente una tettoia presente nel terrazzo interno ormai ammalorata ed in parte asportata dalle intemperie. Tale manufatto va considerato illegittimo e quindi andrà ripristinato lo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: messa in pristino

Descrizione delle opere da sanare: messa in pristino

messa in pristino: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si premette che l'accesso atti presso il Comune di Comacchio è risultato piuttosto laborioso causa l'enorme mole di documentazione reperita e il suo stato di conservazione nonché di ordine documentale piuttosto confuso che ha richiesto un'accurata opera di ricostruzione storica piuttosto complessa.

Il parere sulle eventuali difformità e relative sanatorie o messe in pristino dello stato dei luoghi e relative quantificazioni economiche, è stato espresso previa valutazione della documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico del comune, non escludendo la possibilità che tale ricerca non abbia

fatto emergere pratiche edilizie o parti di esse (compresa la quantificazione di oneri finanziari pregressi insoluti), utili alla determinazione del giusto stato legittimo del bene. Tale parere è frutto sia dell'esperienza professionale, sia del confronto con il servizio tecnico comunale (confronto eseguito in data 22/11/2022) e non ha alcuna pretesa di valere come vincolante in quanto la reale valutazione in merito alle difformità e loro eventuale sanatoria, deve essere valutata all'interno di una pratica edilizia relativamente complessa (eventualmente di valutazione preventiva), cosa oggettivamente non realizzabile all'interno dell'incarico ricevuto.

Le eventuali difformità o la messa in pristino dello stato dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (presentate sempre salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra sarà cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche in relazione alla sanabilità delle difformità, in concerto con il proprio tecnico di fiducia e con l'Ufficio Tecnico del Comune. L'eventuale incidenza di tali difformità viene già ricompresa all'interno della valutazione finale del bene.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.31 UFFICIO P1

**Porzione di immobile [P]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Ente comune [E]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Ente comune [E]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	SI

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.31 UFFICIO P1

**Porzione di immobile [P]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Ente comune [E]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
------------------------------------	----

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Ente comune [E]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozona D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

**Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto SUB.31 UFFICIO P1**

L'unità risulta composta da tre vani uso ufficio, il tutto ben illuminato naturalmente grazie alle generose finestrate, oltre ad un disimpegno, un servizio igienico, un balcone ed un terrazzo interno. L'accesso avviene tramite ampio piazzale antistante asfaltato e dotato di diversi porti auto scoperti con affaccio diretto sulla strada statale Romea per poi proseguire su stradello comune sub 34 per giungere al vano scala (BCNC) sub 30. L'unità risulta dotata di impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale a gas e terminali radianti in ghisa, con distribuzione sottotraccia con collettore di distribuzione. L'impianto elettrico risulta essere in parte sottotraccia in parte fuori traccia con ampio quadro elettrico di sezionamento. I pavimenti interni risultano in ceramica in buono stato, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati in buono stato. Gli infissi esterni sono in alluminio in buone condizioni con vetrocamera (anche se di modesto spessore) e bancali esterni in granito. Gli infissi interni sono in legno tamburato in buone condizioni. E' inoltre presente l'impianto di climatizzazione estiva nei vani principali tramite pompa di calore aria/aria e sistema split interni. Nel terrazzo interno risulta presente una tettoia ormai ammalorata ed in parte asportata dalle intemperie. Tale manufatto va considerato illegittimo e quindi andrà rimosso e ripristinato lo stato dei luoghi a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **121,00**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In considerazione della vetustà l'unità si può ritenere in sufficienti condizioni anche se risultano necessarie e opportune alcune opere di manutenzione sia ordinaria che ordinaria al fine di preservarne le caratteristiche.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non definibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il completo funzionamento ed il rispetto delle normative vigenti. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collaudo da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima. Da informazioni raccolte pare che esista una certa promiscuità relativa agli impianti elettrici in quanto alcune unità facenti parte dello stesso complesso risultano allacciate in maniera illegittima a contatori di altre unità. Non è stato possibile definire meglio tale situazione in fase di sopralluogo motivo per cui resterà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere al ripristino corretto delle varie utenze.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia murale a gas esterna
Stato impianto	non definibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	non definibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il completo funzionamento ed il rispetto delle normative vigenti. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collauda da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, tuttavia viene determinata la superficie lorda dell'oggetto di stima, misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne ed al 50% le murature di confine con altre u.i. Alle superfici così determinate vengono applicati opportuni coefficienti di trasformazione utili a ragguagliare il tutto ad una unica superficie convenzionale equivalente. La determinazione della superficie commerciale e dell'attribuzione del valore unitario vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche 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. Rientrano nella valutazione di stima (e quindi trasferiti) anche le comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c. con particolare riferimento alle corti comuni, vani scala ed agli altri BCNC E BCC.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UFFICIO	sup reale lorda	103,00	1,00	103,00
balcone/terrazzo	sup reale lorda	18,00	0,10	1,80
		<b>121,00</b>		<b>104,80</b>

Descrizione: **Porzione di immobile [P]** di cui al punto **PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata ed in parte a verde, utilizzata per l'accesso diretto dalla Strada Statale Romea.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/7 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

**Impianti:**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

Descrizione: **Ente comune [E]** di cui al punto **SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata ed in parte destinata a marciapiede perimetrale. Tale porzione, benchè oggetto di pignoramento ed ancora oggi intestata catastalmente alla ditta esecutata, risulta essere già stata citata nell'atto Notaio Bignozzi del 4/11/2009 rep.13585/8036 in cui veniva parzialmente trasferita quale Ente Comune senza quote.

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

#### **Impianti:**

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

Descrizione: **Ente comune [E]** di cui al punto **SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)**

Trattasi di vano scala comune si subb. 31 (lotto 8) e sub. 43 (lotto 9)

E' posto al piano: TERRA-PRIMO

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

#### **Impianti:**

#### **Impianti (conformità e certificazioni)**

#### **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

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

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare nonché di opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura esecutiva in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà (vedi titolo acquisto allegato), venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Si precisa che non è stata eseguita alcuna opera di riconfinamento degli immobili, né di analisi dei suoli o sottosuoli o della presenza di materiali inquinanti in copertura (tipo fibro-amianto) facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dall'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario anche gli eventuali oneri necessari ad adeguare l'immobile alle normative antisismiche e antincendio vigenti nonché all'adeguamento/verifica degli impianti tecnologici esistenti alle rispettive norme di riferimento.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Uffici del registro di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Ufficio tecnico di COMACCHIO;

Altre fonti di informazione: Colleghi / periti / tecnici e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio/immobiliare e del settore agrario dell'area di Ferrara (disinteressati), conoscenza diretta, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate e VAM; pubblicità immobiliare sui siti specializzati..

**8.3 Valutazione corpi:****SUB.31 UFFICIO P1. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.360,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UFFICIO	103,00	€ 700,00	€ 72.100,00
balcone/terrazzo	1,80	€ 700,00	€ 1.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.360,00
Valore corpo			€ 73.360,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.360,00

**PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA. Porzione di immobile [P]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE). Ente comune [E]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC). Ente comune [E]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB.31 UFFICIO P1	Uffici e studi privati [A10]	104,80	€ 73.360,00	€ 73.360,00
PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA	Porzione di immobile [P]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)	Ente comune [E]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)	Ente comune [E]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

**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% )	€ 11.004,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 60.356,00</b>
---	--------------------

**Lotto: 009 - SUB.43 ABITAZIONE P1**

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: SUB.43 ABITAZIONE P1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 43, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano 1, comune COMACCHIO, categoria A2, classe 2, consistenza 7.5 VANI, superficie 126 MQ, rendita € € 1045.83

Confini: A Nord confina con il sub 44 (LOTTO 10) dello stesso mappale, ad Est con ragioni sovrastanti il sub. 21 e 24, a Sud con ragioni sub 31 (lotto 8), a Ovest con ragioni sovrastanti il sub. 29

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si rileva che lo stato di fatto dell'unità non corrisponde allo stato rappresentato in planimetria in quanto risulta essere di fatto essere stata frazionata una porzione della stessa per essere poi stata assorbita dalla vicina unità sub 44. Si ritiene opportuno ripristinare lo stato dei luoghi e la consistenza originaria così come rappresentato in planimetria catastale. Si vuole inoltre evidenziare che lo studio della documentazione urbanistica (anche se come meglio ribadito in seguito, presenta una discreta incertezza - quindi da sottoporre a verifica dettagliata), rileva che la destinazione d'uso dell'immobile risulta essere ancora quella di "ufficio" così come riportato a seguito della C.E. n.359/97 prot. 16326 del 09/05/2000 allegata. Si rilevano lievi difformità che non pregiudicano il giudizio di conformità catastale, anche ai sensi della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 prot. 36607- lettera "e"

**Identificativo corpo: PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA.**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/7 di** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 29, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 863 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 28 stesso mappale, a Est con ragioni sub. 22 e 23, a Sud con sub. 34 ed ad Ovest con la Strada statale Romea

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

**Identificativo corpo: SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE).**

**Ente comune [E] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 34, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 252 MQ, superficie , rendita €

**Confini:** A Nord confina con il sub 29,22,30,21 stesso mappale, a Est con ragioni sub. 45, a Sud con mapp. 511-512-499 ed ad Ovest con SS Romea

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

**Identificativo corpo: SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC).**

**Ente comune [E] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 30, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria BCNC, classe , consistenza , superficie , rendita €

**Confini:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

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

Il fabbricato risulta essere isolato, privo di fabbricati nelle immediate vicinanze, in zona con traffico ad alto scorrimento (strada E55 Romea)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** artigianale-commerciale-industriale a traffico sostenuto con parcheggi ampia corte esclusiva con accesso carrabile.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** COMACCHIO.

**Attrazioni paesaggistiche:** DELTA DEL PO.

**Attrazioni storiche:** CENTRO STORICO DI COMACCHIO/FERRARA.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: SUB.43 ABITAZIONE P1**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Occupato da** [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 03/08/2010.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: L'unità risulta locata con contratto di locazione che comprende anche altre unità per un importo dichiarato complessivo di 24000€/annui a seguito di integrazione di contratto di locazione telematica presso l'ufficio di Verona 1 del 25/01/2022 n. 314 serie 3. Si precisa che tale contratto prevede l'estensione dei beni locati anche al sub 44 adiacente. In realtà i locali adiacenti risultano identificati con il sub 43 mentre il sub 44 identifica il lotto 10. Data la complessità della situazione relativa alla validità dei contratti di locazione, è in corso una verifica dettagliata relativa all'efficacia dei rinnovi nonché dei contratti originari.

In parte occupato da [REDACTED] senza titolo.

Registrato a VERONA 1 il 03/08/2010 ai nn.5267

Tipologia contratto: 2 anni e 6 mesi + 6 anni, scadenza 31/12/2024

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Data la complessità della situazione relativa alla validità dei contratti di locazione, è in corso una verifica dettagliata relativa all'efficacia dei rinnovi nonché dei contratti originari.

**Identificativo corpo: PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

**Identificativo corpo: SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)**

**Ente comune [E] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

**Identificativo corpo: SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)**

**Ente comune [E] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

#### **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 annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.43 ABITAZIONE P1

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.43 ABITAZIONE P1

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 | -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.43 ABITAZIONE P1

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 | -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 136637.82; Importo

capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 | -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 | -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.43 ABITAZIONE P1

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Rispetto all'attuale sub. 45 (originato dalla soppressione dei subb. 19-20-37-38-41)

venduto dalla ██████████ con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Bignozzi Giuseppe di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863, risultano inoltre i seguenti gravami successivi alla vendita: - ipoteca volontaria iscritta in data 16 novembre 2009 ai nn. 21535/4515 annotata di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 402 (attuale sub. 45); - ipoteca giudiziale iscritta in data 10 settembre 2013 ai nn. 12319/1488 annotata di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 403 (attuale sub. 45); - pignoramento trascritto in data 17 settembre 2013 ai nn. 12564/8821 annotato di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 404 (attuale sub. 45). .

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: SUB.43 ABITAZIONE P1**

**Identificativo corpo: PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA**

**Identificativo corpo: SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)**

**Identificativo corpo: SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio. Si vuole comunque portare in evidenza la problematica relativa alle utenze con particolare riferimento a quelle elettrica in cui pare (da informazioni raccolte in loco), nel tempo si sia provveduto ad allacciare alcune unità a contatori di altre, creando diversa una situazione piuttosto complessa. Sarà quindi cura dell'aggiudicatario provvedere a dotare l'unità di utenze funzionalmente indipendenti.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E - 594.88 kwh/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** vedi allegato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario** [REDACTED] dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita [REDACTED] [REDACTED] con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.43 ABITAZIONE P1

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita [REDACTED] [REDACTED] con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - [REDACTED]

██████████ con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - ██████████

██████████ con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep.

26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn, 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 491 PROT. 15322

Intestazione: AR.GA. SOCIETA' ARRIGO GANDOLFI

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO DA ADIBIRE AD OFFICINA RIPARAZIONE E DEPOSITO VETTURE E VEICOLI INDUSTRIALI CON ANNESSA SALA ESPOSIZIONE E MAGAZZINO E VENDITA RICAMBI ED UFFICI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/12/1966 al n. di prot. 15322

Rilascio in data 10/03/1967 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/11/1968 al n. di prot. 491

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 95 PROT. 2709

Intestazione: ADLER

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: COSTRUZIONE DI LOCALE ADIBITO A CENTRALE TERMICA E REALIZZAZIONE DI LOCALE LAVAGGIO AUTOMEZZI

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 19/02/1974 al n. di prot. 2709

Rilascio in data 10/06/0074 al n. di prot. 1256

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE 8821 PROT.12561

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Presentazione in data 03/07/1990 al n. di prot. 12561

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il condono non risulta essere mai stato rilasciato malgrado il versamento della sola oblazione. La documentazione appare formalmente completa. Da un confronto con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Comacchio appare possibile valutare la possibilità di riaprire i termini di efficacia della pratica valutando il costo degli oneri dovuti da calcolarsi all'interno di una procedimento dettagliato, non espletabile all'interno del presente incarico, da avviare a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 46 PROT. 1536  
Intestazione: CO.GAS. SRL  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE E RECINZIONE LATO NORD  
Oggetto: modifiche interne  
Presentazione in data 26/01/1990 al n. di prot.  
Rilascio in data 09/07/1990 al n. di prot. 1535-90  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 46 PROT. 18409  
Intestazione: CO.GAS. SRL  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE  
Oggetto: modifiche interne  
Presentazione in data 08/10/1990 al n. di prot. 18409  
Rilascio in data 09/07/1990 al n. di prot. 1535-90La pratica non è mai stata rilasciata.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
NOTE: PRATICA CON ESITO SFAVOREVOLE NIP PROT. 212/90 DEL 22/11/1990

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 359 PROT. 16326  
Intestazione: CO.GAS. SRL  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE E CAMBIO D'USO DI 2 APPARTAMENTI PER RICAVARE UFFICI AL PIANO PRIMO  
Oggetto: CAMBIO D'USO  
Presentazione in data 26/06/1997 al n. di prot. 16326  
Rilascio in data 19/04/2000 al n. di prot. 108-2000  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 33 PROT. 2449  
Intestazione: CO.GAS. SRL  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: CAMBIO D'USO SENZA OPERE DA ABITAZIONE AD UFFICIO AL PIANO PRIMO  
Oggetto: CAMBIO D'USO  
Presentazione in data 22/01/0001 al n. di prot. 2449  
Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 142-2001  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 24644  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO  
Oggetto: modifiche interne  
Presentazione in data 22/01/0001 al n. di prot. 2449  
Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 142-2001  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 44907

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/09/0009 al n. di prot. 44907

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 1629

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31

Per lavori: MODIFICHE INTERNE CON CAMBIO D'USO PARZIALE DA ATTIVITA' COMMERCIALE AD ARTIGIANALE

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/01/2010 al n. di prot. 1629

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'agibilità o conformità edilizia non risulta di fatto essere mai rilasciata malgrado la presenza della richiesta di conformità edilizia del 09/02/2010 prot. 6343/10 con termine lavori 08/02/2010 relativo ai titoli prot. 24644/08 - 44907/09 - 1629/10 e risulta relativa alle unità immobiliari identificate con i subb. 18-19 (ora 45)-20 (ora 45)-21-22-23-24-25-26-31-32 (ora 43)-33 (ora 44). Da un confronto con l'ufficio tecnico in data 22/11/2022 si è prospettata la possibilità di ritenere tale conformità edilizia conformata automaticamente per silenzio assenso. Tale parere deve comunque essere formalizzato all'interno di una valutazione più ampia e particolareggiata da effettuarsi all'interno di una specifica richiesta a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

Numero pratica: PE N. 172 PROT. 14775

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: FRAZIONAMENTO NEGOZIO CON MODIFICHE PER RICAVARE BAR E SALA GIOCHI

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 13/01/2010 al n. di prot. 1629

Rilascio in data 28/04/2016 al n. di prot. 24

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: LA PRATICA NON RISULTA AVERE AVUTO SEGUITO CON L'INIZIO LAVORI E GLI STESSI NON RISULTANO ESSERE MAI STATI ESEGUITI, SI RITIENE PERTANTO IL TITOLO DIVENUTO INEFFICACE ED ORMAI DECADUTO.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Pur ribadendo la difficile definizione del giusto stato legittimo del bene, confermata anche dall'ufficio tecnico del Comune di Comacchio, si rileva la presenza di una tettoia nel terrazzo interno ormai ammalorata ed in parte asportata dalle intemperie. Tale manufatto va considerato illegittimo e quindi andrà ripristinato lo stato dei luoghi a cura e spese degli aggiudicatari, il cui costo viene già ricompreso all'interno della valutazione finale del bene.

Si considera inoltre necessario il ripristino della giusta consistenza dell'unità tramite la riapertura del passaggio nel corridoio verso il vicino sub 44.

La destinazione d'uso corrente della presente unità risulterebbe essere quella di ufficio e non quella di abitazione ( a seguito della pratica prot.16326 del 09/05/2000 pratica n. 359/97, successiva prot.2449 del 22/05/2001 pratica n. 33/01 e variante prot. 1629 del 13/01/2013 alla pratica 299/08 e ), il tutto da sottoporre a verifica come meglio specificato.

Regolarizzabili mediante: messa in pristino

Descrizione delle opere da sanare: messa in pristino

messa in pristino: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si premette che l'accesso atti presso il Comune di Comacchio è risultato piuttosto laborioso causa l'enorme mole di documentazione reperita e il suo stato di conservazione nonché di ordine documentale piuttosto confuso che ha richiesto un'accurata opera di ricostruzione storica piuttosto complessa.

Il parere sulle eventuali difformità e relative sanatorie o messe in pristino dello stato dei luoghi e relative quantificazioni economiche, è stato espresso previa valutazione della documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico del comune, non escludendo la possibilità che tale ricerca non abbia fatto emergere pratiche edilizie o parti di esse (compresa la quantificazione di oneri finanziari pregressi insoluti), utili alla determinazione del giusto stato legittimo del bene. Tale parere è frutto sia dell'esperienza professionale, sia del confronto con il servizio tecnico comunale (confronto eseguito in data 22/11/2022) e non ha alcuna pretesa di valere come vincolante in quanto la reale valutazione in merito alle difformità e loro eventuale sanatoria, deve essere valutata all'interno di una pratica edilizia relativamente complessa (eventualmente di valutazione preventiva), cosa oggettivamente non realizzabile all'interno dell'incarico ricevuto.

Le eventuali difformità o la messa in pristino dello stato dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (presentate sempre salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra sarà cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche in relazione alla sanabilità delle difformità, in concerto con il proprio tecnico di fiducia e con l'Ufficio Tecnico del Comune. L'eventuale incidenza di tali difformità viene già ricompresa all'interno della valutazione finale del bene.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.43 ABITAZIONE P1

**Porzione di immobile [P]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Ente comune [E]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Ente comune [E]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozona D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.43 ABITAZIONE P1

### Porzione di immobile [P]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozona D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
------------------------------------	----

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Ente comune [E]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)

**Ente comune [E]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozone D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **SUB.43 ABITAZIONE P1**

Al momento del sopralluogo l'unità risultava utilizzata quale ufficio composto da tre vani principali, una zona relax, un piccolo servizio igienico oltre ad ingresso e due terrazzi, di fatto risultava tamponata una porta di collegamento con il vicino lotto 10 essendo di fatto intervenuto un frazionamento che ha trasferito due vani ed un servizio igienico dall'attuale unità al vicino sub 44. Sarà quindi necessario ripristinare la giusta consistenza dell'unità ripristinando lo stato dei luoghi, il tutto a cura e spese degli aggiudicatari, nulla escluso.

L'accesso avviene tramite ampio piazzale antistante asfaltato e dotato di diversi porti auto scoperti con affaccio diretto sulla strada statale Romea per poi proseguire su stradello comune sub 34 per giungere al vano scala (BCNC) sub 30. L'unità risulta ben illuminata naturalmente grazie alle generose finestrate e risulta dotata di impianto di riscaldamento di tipo autonomo composto da pompe di calore aria/aria con capacità di riscaldamento e raffrescamento con sistemi a split (sono presenti comunque i radiatori in ghisa ma non risulta presente la caldaia). L'acqua calda sanitaria viene assicurata da un bollitore elettrico posizionato nel bagno. L'impianto elettrico risulta presente e funzionante, in parte sottotraccia in parte fuori traccia con ampio quadro elettrico di sezionamento. I pavimenti interni sono in ceramica, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, il tutto in buono stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono in alluminio in buone condizioni con vetrocamera (anche se di modesto spessore) e bancali esterni in granito. Gli infissi interni sono in legno tamburato in buone condizioni.

Nel terrazzo interno risulta presente una tettoia ormai ammalorata ed in parte asportata dalle intemperie. Tale manufatto va considerato illegittimo e quindi andrà rimosso e ripristinato lo stato dei luoghi, il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario nulla escluso.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000** di XXXXXXXXXX **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **188,00**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In considerazione della vetustà l'unità si può ritenere in sufficienti condizioni anche se risultano necessarie e opportune alcune opere di manutenzione sia ordinaria che ordinaria al fine di preservarne le caratteristiche.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non definibile
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il completo funzionamento ed il rispetto delle normative vigenti. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collaudo da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima. Da informazioni raccolte pare che esista una certa promiscuità relativa agli impianti elettrici in quanto alcune unità facenti parte dello stesso complesso risultano allacciate in maniera illegittima a contatori di altre unità. Non è stato possibile definire meglio tale situazione in fase di sopralluogo motivo per cui resterà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere al ripristino corretto delle varie utenze.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo pompa di calore
Stato impianto	non definibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	non definibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il completo funzionamento ed il rispetto delle normative vigenti. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collaudo da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, tuttavia viene determinata la superficie lorda dell'oggetto di stima, misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne ed al 50% le murature di confine con altre u.i. Alle superfici così determinate vengono applicati opportuni coefficienti di trasformazione utili a ragguagliare il tutto ad una unica superficie convenzionale equivalente. La determinazione della superficie commerciale e dell'attribuzione del valore unitario vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche 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. Rientrano nella valutazione di stima (e quindi trasferiti) anche le comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c. con particolare riferimento alle corti comuni, vani scala ed agli altri BCNC E BCC. Si precisa che la consistenza viene calcolata su quella effettiva di diritto rappresentata nella planimetria catastale agli atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	136,00	1,00	136,00
balcone/terrazzo	sup reale lorda	52,00	0,10	5,20
		<b>188,00</b>		<b>141,20</b>

Descrizione: **Porzione di immobile [P] di cui al punto PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata ed in parte a verde, utilizzata per l'accesso diretto dalla Strada Statale Romea.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/7 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

Descrizione: **Ente comune [E]** di cui al punto **SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata ed in parte destinata a marciapiede perimetrale. Tale porzione, benchè oggetto di pignoramento ed ancora oggi intestata catastalmente alla ditta eseguita, risulta essere già stata citata nell'atto Notaio Bignozzi del 4/11/2009 rep.13585/8036 in cui veniva parzialmente trasferita quale Ente Comune senza quote.

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

Descrizione: **Ente comune [E]** di cui al punto **SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)**

Trattasi di vano scala comune si subb. 31 (lotto 8) e sub. 43 (lotto 9)

E' posto al piano: TERRA-PRIMO

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

#### **Impianti:**

#### **Impianti (conformità e certificazioni)**

#### **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare nonché di opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura esecutiva in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà (vedi titolo acquisto allegato), venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Si precisa che non è stata eseguita alcuna opera di riconfinamento degli immobili, né di analisi dei suoli o sottosuoli o della presenza di materiali inquinanti in copertura (tipo fibro-amianto) facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dall'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario anche gli eventuali oneri necessari ad adeguare l'immobile alle normative antisismiche e antincendio vigenti nonché all'adequamento/verifica degli impianti tecnologici esistenti alle rispettive norme di riferimento.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Uffici del registro di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Ufficio tecnico di COMACCHIO;

Altre fonti di informazione: Colleghi / periti / tecnici e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio/immobiliare e del settore agrario dell'area di Ferrara (disinteressati), conoscenza diretta, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate e VAM; pubblicità immobiliare sui siti specializzati..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **SUB.43 ABITAZIONE P1. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.840,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	136,00	€ 700,00	€ 95.200,00
balcone/terrazzo	5,20	€ 700,00	€ 3.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.840,00
Valore corpo			€ 98.840,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 98.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.840,00

#### **PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA. Porzione di immobile [P]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

#### **SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE). Ente comune [E]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

#### **SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC). Ente comune [E]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB.43 ABITAZIONE P1	Abitazione di tipo civile [A2]	141,20	€ 98.840,00	€ 98.840,00
PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA	Porzione di immobile [P]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUB.34 AREA URBANA (COMUNE SENZA QUOTE)	Ente comune [E]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUB.30 VANO SCALA COMUNE (BCNC)	Ente comune [E]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

**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% )	€ 14.826,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 81.014,00</b>
---	--------------------

**Lotto: 010 - SUB.44 ABITAZIONE PT-P1**

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: SUB.44 ABITAZIONE PT-P1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA cn 32B**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OBELIX SRL - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 44, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria A2, classe 2, consistenza 6,5 VANI, superficie 145 MQ, rendita € € 906.38

Confini: A Nord confina con spazio sovrastante sub 27 e 44, ad Est con ragioni spazio sovrastante sub. 24, a Sud con ragioni sub 43 (lotto 9), a Ovest con ragioni spazio sovrastante sub. 29

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rilevano alcune modifiche interne in particolare nella zona ingresso e pranzo soggiorno

Regolarizzabili mediante: Docfa Variazione

Descrizione delle opere da sanare: Opere interne

Docfa variazione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si rileva che lo stato di fatto dell'unità non corrisponde allo stato rappresentato in planimetria in quanto risulta essere di fatto essere stata frazionata una porzione del vicino sub 43 (lotto 9) per essere poi stata assorbita dalla presente unità. Si ritiene opportuno ripristinare lo stato dei luoghi e la consistenza originaria così come rappresentato in planimetria catastale. Si vuole inoltre evidenziare che lo studio della documentazione urbanistica (anche se come meglio ribadito in seguito, presenta una discreta incertezza - quindi da sottoporre a verifica dettagliata), rileva che la destinazione d'uso dell'immobile risulta essere ancora quella di "ufficio" così come riportato a seguito della C.E. n.33/01 prot. 2449 del 22/05/01 allegata. Si rilevano lievi difformità che non pregiudicano il giudizio di conformità catastale, anche ai sensi della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 prot. 36607- lettera "e"

**Identificativo corpo: PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA.**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]. sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 28, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 270 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 42 stesso mappale, a Est con ragioni sub. 27 e 35, a Sud con sub. 29,27,44,24 ed ad Ovest con la Strada statale Romea

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

**Identificativo corpo: PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA.**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/7 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]. sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 29, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 863 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 28 stesso mappale, a Est con ragioni sub. 22 e 23, a Sud con sub. 34 ed ad Ovest con la Strada statale Romea

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

**Identificativo corpo: PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA.**

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]. sede COMACCHIO (FE) (CF: 01745450385), foglio 41, particella 300, subalterno 27, indirizzo VIA VECCHIA ROMEA, piano T, comune COMACCHIO, categoria F1, classe , consistenza 34 MQ, superficie , rendita €

Confini: A Nord confina con il sub 28 stesso mappale, a Est con ragioni sub. 44, a Sud con sub. 23 ed ad Ovest sub. 28

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

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

Il fabbricato risulta essere isolato, privo di fabbricati nelle immediate vicinanze, in zona con traffico ad alto scorrimento (strada E55 Romea)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** artigianale-commerciale-industriale a traffico sostenuto con parcheggi ampia corte esclusiva con accesso carrabile.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** COMACCHIO.

**Attrazioni paesaggistiche:** DELTA DEL PO.

**Attrazioni storiche:** CENTRO STORICO DI COMACCHIO/FERRARA.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA cn 32B**

**Altro** L'unità risulta in parte occupata senza titolo da [REDACTED] ed in parte locata con contratto registrato (vedi lotti 3-8-9)

Note: L'unità risulta locata con contratto di locazione che comprende anche altre unità per un importo dichiarato complessivo di 24000€/annui a seguito di integrazione di contratto di locazione telematica presso l'ufficio di Verona 1 del 25/01/2022 n. 314 serie 3 con scadenza 31/12/2024. Data la complessità della situazione relativa alla validità dei contratti di locazione, è in corso una verifica dettagliata relativa all'efficacia dei rinnovi nonché dei contratti originari.

**Identificativo corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

**Identificativo corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

**Identificativo corpo:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Libero**

## 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 annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro ██████████; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro ██████████; Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro ██████████ Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 I -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro ██████████, CINTI ALBERTO; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro ██████████; Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro ██████████; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 I -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23

novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 I -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 28453.40 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/07/2021 ai nn. 660/ ; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 04/08/2021 ai nn. 14878/2198

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 136637.82; Importo capitale: € 68318.91 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE in data 14/06/2019 ai nn. 1874/3919; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 14/06/2019 ai nn. 10061/1575

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RISPARMIO DI FERRARA contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750000; Importo capitale: € 500000 ; A rogito di NOT. CLAUDIO MANZO in data 21/07/2009 ai nn. 13410/3518; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 24/07/2009 ai nn. 14163/2835 ; Note: grava beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 18-21-22-23-24-25-26-3 I -32-33-27-28-29-34-35-36-37- 38-39-40-41-42-30; - annotazione n. 4302 del 23 novembre 2009 - restrizione di beni (attuale sub. 45)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED] A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

- Pignoramento a favore di SUMMER SPV SRL contro [REDACTED] A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 23/05/2022 ai nn. 1650 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/07/2022 ai nn. 13481/10044;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Rispetto all'attuale sub. 45 (originato dalla soppressione dei subb. 19-20-37-38-41) venduto dalla Obelix S.r.l. con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Bignozzi Giuseppe di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863, risultano inoltre i seguenti gravami successivi alla vendita: - ipoteca volontaria iscritta in data 16 novembre 2009 ai nn. 21535/4515 annotata di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 402 (attuale sub. 45); - ipoteca giudiziale iscritta in data 10 settembre 2013 ai nn. 12319/1488 annotata di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 403 (attuale sub. 45); - pignoramento trascritto in data 17 settembre 2013 ai nn. 12564/8821 annotato di restrizione di beni in data 25 febbraio 2019 al n. 404 (attuale sub. 45).

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

**Identificativo corpo:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Identificativo corpo:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Identificativo corpo:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE), VIA SS 309 ROMEA**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio. Si vuole comunque portare in evidenza la problematica relativa alle utenze con particolare riferimento a quelle elettrica in cui pare (da informazioni raccolte in loco), nel tempo si sia provveduto ad allacciare alcune unità a contatori di altre, creando diversa una situazione piuttosto complessa. Sarà quindi cura dell'aggiudicatario provvedere a dotare l'unità di utenze funzionalmente indipendenti.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:**

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - OBELIX S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio

41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R.Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - ██████████ con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data

06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R. Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - ██████████ con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS. SPA con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 06/03/1990 al 04/11/2004 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 06/03/1990, ai nn. 1538; trascritto a FERRARA, in data 16/03/1990, ai nn. 4237/2336.

Note: Successivo atto del 24/10/1994 rep. 30361/2336 not. R. Donati di Ferrara, trascritto in data 16/11/1994 ai nn. 14476/9498 - Trasformazione di società

**Titolare/Proprietario:** CO.GAS SRL con sede in Comacchio CF 00619460348 dal 04/11/2004 al 17/06/2005 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Nicoletta Righi , in data 04/11/2004, ai nn. 816; trascritto a FERRARA, in data 29/11/2004, ai nn. 25867/14802.

Note: Successiva rettifica con trascrizione in data 24/01/2007 ai nn. 2141/1417

**Titolare/Proprietario:** THU'GA MEDITERRANEA SRL con sede in Comacchio (FE) cf: 00619460348 dal 17/06/2005 al 31/03/2008 . In forza di Trasformazione societaria - a rogito di Not. Art Palatini, in data 17/06/2005, ai nn. 2180/ ; trascritto a FERRARA, in data 10/02/2006, ai nn. 3580/2083.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Claudio Manzo, in data 31/03/2008, ai nn. 12379/2895; trascritto a FERRARA, in data 01/04/2008, ai nn. 7875/4716.

Note: RISULTA INOLTRE : con atto del 4 novembre 2009 rep. 13585/8036 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 16 novembre 2009 ai nn. 21534/12863 - compravendita - [REDACTED] con sede in Comacchio (FE) c.f. 01745450385 vende a NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 che acquista la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 subb. 19-20-37-38-41 (ora sub. 45), e CF foglio 41 mapp. 300 sub. 34, ente comune senza quote, più beni omissis; relativamente all'attuale sub. 45 e al sub. 34 risultano inoltre: - atto di compravendita del 2 febbraio 2018 rep. 24110/15798 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 6 febbraio 2018 ai nn. 1962/1383 - NUOVA ITTIMAR DI CAVALIERI ROBERTO E CAVALIERI GIANLUCA S.A.S. con sede in Comacchio (CF) c.f. 01558240386 vende a COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di compravendita del 13 maggio 2020 rep. 26760 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 14 maggio 2020 ai nn. 6634/4733 - COOPERATIVA LOGONOVO S.R.L. con sede in Comacchio (FE) c.f. 01370380386 vende a EFFEPI S.R.L. con sede Comacchio (FE) c.f. 01996650386 la proprietà di beni in Comacchio (FE): CF foglio 41 mapp. 300 sub. 45 e sub. 34, più beni omissis; - atto di trasferimento sede legale del 3 novembre 2021 rep. 28515/19139 Not. Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto in data 8 novembre 2021 ai nn. 20186/15078 - EFFEPI S.R.L. c.f. 01996650386 trasferisce la propria sede da Comacchio a Milano.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA [REDACTED]**

Numero pratica: PE N. 491 PROT. 15322

Intestazione: AR.GA. SOCIETA' ARRIGO GANDOLFI

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO DA ADIBIRE AD OFFICINA RIPARAZIONE E DEPOSITO VETTURE E VEICOLI INDUSTRIALI CON ANNESSA SALA ESPOSIZIONE E MAGAZZINO E VENDITA RICAMBI ED UFFICI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/12/1966 al n. di prot. 15322

Rilascio in data 10/03/1967 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/11/1968 al n. di prot. 491

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA [REDACTED]**

Numero pratica: PE N. 95 PROT. 2709

Intestazione: ADLER

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: COSTRUZIONE DI LOCALE ADIBITO A CENTRALE TERMICA E REALIZZAZIONE DI LOCALE LAVAGGIO AUTOMEZZI

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 19/02/1974 al n. di prot. 2709  
Rilascio in data 10/06/0074 al n. di prot. 1256  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA cn** [REDACTED]

Numero pratica: PE 8821 PROT.12561  
Intestazione: CO.GAS. SRL  
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Presentazione in data 03/07/1990 al n. di prot. 12561  
La pratica non è mai stata rilasciata.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il condono non risulta essere mai stato rilasciato malgrado il versamento della sola oblazione. La documentazione appare formalmente completa. Da un confronto con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Comacchio appare possibile valutare la possibilità di riaprire i termini di efficacia della pratica valutando il costo degli oneri dovuti da calcolarsi all'interno di una procedimento dettagliato, non espletabile all'interno del presente incarico, da avviare a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 46 PROT. 1536  
Intestazione: CO.GAS. SRL  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE E RECINZIONE LATO NORD  
Oggetto: modifiche interne  
Presentazione in data 26/01/1990 al n. di prot.  
Rilascio in data 09/07/1990 al n. di prot. 1535-90  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 46 PROT. 18409  
Intestazione: CO.GAS. SRL  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE  
Oggetto: modifiche interne  
Presentazione in data 08/10/1990 al n. di prot. 18409  
Rilascio in data 09/07/1990 al n. di prot. 1535-90La pratica non è mai stata rilasciata.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
NOTE: PRATICA CON ESITO SFAVOREVOLE NIP PROT. 212/90 DEL 22/11/1990

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 359 PROT. 16326  
Intestazione: CO.GAS. SRL  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE E CAMBIO D'USO DI 2 APPARTAMENTI PER RICAVARE UFFICI AL PIANO PRIMO  
Oggetto: CAMBIO D'USO  
Presentazione in data 26/06/1997 al n. di prot. 16326  
Rilascio in data 19/04/2000 al n. di prot. 108-2000  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 33 PROT. 2449

Intestazione: CO.GAS. SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: CAMBIO D'USO SENZA OPERE DA ABITAZIONE AD UFFICIO AL PIANO PRIMO

Oggetto: CAMBIO D'USO

Presentazione in data 22/01/0001 al n. di prot. 2449

Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 142-2001

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 24644

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 22/01/0001 al n. di prot. 2449

Rilascio in data 22/05/2001 al n. di prot. 142-2001

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 44907

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/09/0009 al n. di prot. 44907

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 299 PROT. 1629

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA LR 25/11/2002 n. 31

Per lavori: MODIFICHE INTERNE CON CAMBIO D'USO PARZIALE DA ATTIVITA' COMMERCIALE AD ARTIGIANALE

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/01/2010 al n. di prot. 1629

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'agibilità o conformità edilizia non risulta di fatto essere mai rilasciata malgrado la presenza della richiesta di conformità edilizia del 09/02/2010 prot. 6343/10 con termine lavori 08/02/2010 relativo ai titoli prot. 24644/08 - 44907/09 - 1629/10 e risulta relativa alle unità immobiliari identificate con i subb. 18-19 (ora 45)-20 (ora 45)-21-22-23-24-25-26-31-32 (ora 43)-33 (ora 44). Da un confronto con l'ufficio tecnico in data 22/11/2022 si è prospettata la possibilità di ritenere tale conformità edilizia conformata automaticamente per silenzio assenso. Tale parere deve comunque essere formalizzato all'interno di una valutazione più ampia e particolareggiata da effettuarsi all'interno di una specifica richiesta a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comacchio (FE) CAP: 44022, VIA SS 309 ROMEA** [REDACTED]

Numero pratica: PE N. 172 PROT. 14775

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: FRAZIONAMENTO NEGOZIO CON MODIFICHE PER RICAVARE BAR E SALA GIOCHI

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 13/01/2010 al n. di prot. 1629

Rilascio in data 28/04/2016 al n. di prot. 24

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: LA PRATICA NON RISULTA AVERE AVUTO SEGUITO CON L'INIZIO LAVORI E GLI STESSI NON RISULTANO ESSERE MAI STATI ESEGUITI, SI RITIENE PERTANTO IL TITOLO DIVENUTO INEFFICACE ED ORMAI DECADUTO.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Pur ribadendo la difficile definizione del giusto stato legittimo del bene, confermata anche dall'ufficio tecnico del Comune di Comacchio, si rileva essere presente una tettoia nel terrazzo interno e nella corte esclusiva, ormai ammalorate ed in parte asportate dalle intemperie. Tali manufatti vanno considerati illegittimi e quindi sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi, il tutto a carico degli aggiudicatari nullo escluso. I relativi costi vengono già ricompresi all'interno della valutazione finale del bene.

Si considera inoltre necessario il ripristino della giusta consistenza dell'unità tramite la riapertura del passaggio nel corridoio verso il vicino sub 43.

La destinazione d'uso corrente della presente unità risulterebbe essere quella di ufficio e non quella di abitazione ( a seguito della pratica prot.16326 del 09/05/2000 pratica n. 359/97, successiva prot.2449 del 22/05/2001 pratica n. 33/01 e variante prot. 1629 del 13/01/2013 alla pratica 299/08 ), il tutto da sottoporre a verifica come meglio specificato.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni con particolare riferimento all'ingresso e zona pranzo-soggiorno

cila sanatoria: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si premette che l'accesso atti presso il Comune di Comacchio è risultato piuttosto laborioso causa l'enorme mole di documentazione reperita e il suo stato di conservazione nonché di ordine documentale piuttosto confuso che ha richiesto un'accurata opera di ricostruzione storica piuttosto complessa.

Il parere sulle eventuali difformità e relative sanatorie o messe in pristino dello stato dei luoghi e relative quantificazioni economiche, è stato espresso previa valutazione della documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico del comune, non escludendo la possibilità che tale ricerca non abbia fatto emergere pratiche edilizie o parti di esse (compresa la quantificazione di oneri finanziari pregressi insoluti), utili alla determinazione del giusto stato legittimo del bene. Tale parere è frutto sia dell'esperienza professionale, sia del confronto con il servizio tecnico comunale (confronto eseguito in data 22/11/2022) e non ha alcuna pretesa di valere come vincolante in quanto la reale valutazione in merito alle difformità e loro eventuale sanatoria, deve essere valutata all'interno di una pratica edilizia relativamente complessa (eventualmente di valutazione preventiva), cosa oggettivamente non realizzabile all'interno dell'incarico ricevuto.

Le eventuali difformità o la messa in pristino dello stato dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (presentate sempre salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra sarà cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche in relazione alla sanabilità delle difformità, in concerto con il proprio tecnico di fiducia e con l'Ufficio Tecnico del Comune. L'eventuale incidenza di tali difformità viene già ricompresa all'interno della valutazione finale del bene.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.44 ABITAZIONE PT-P1

**Porzione di immobile [P]**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA

**Porzione di immobile [P]**

Note sulla conformità edilizia:

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozona D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** SUB.44 ABITAZIONE PT-P1**Porzione di immobile [P]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozona D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA**Porzione di immobile [P]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozona D3
Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA**Porzione di immobile [P]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 416 del 27/11/2007 in vigore dal 16/05/2008
Zona omogenea:	Sottozona D3

Norme tecniche di attuazione:	PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **SUB.44 ABITAZIONE PT-P1**

Al momento del sopralluogo l'unità risultava utilizzata quale abitazione (la destinazione d'uso dedotta dall'ultimo titolo edilizio indica quale destinazione d'uso legittima quella di "ufficio" – vedi sezione edilizia) composta da sei vani principali, tre servizi igienici oltre ad ingresso e quattro terrazzi, di fatto risultava essere stata aperta una porta di collegamento con il vicino lotto 9 realizzando di fatto un frazionamento che ha inglobato due vani ed un bagno appartenenti alla vicina unità sub. 43 (lotto 9). Sarà quindi necessario ripristinare la giusta consistenza dell'unità ripristinando lo stato dei luoghi così come rappresentato nella planimetria catastale agli atti, il tutto a cura e spese degli aggiudicatari nulla escluso.

L'accesso avviene tramite ampio piazzale antistante asfaltato e dotato di diversi porti auto scoperti con affaccio diretto sulla strada statale Romea per poi proseguire su stradello comune sub 28 per giungere alla corte e vano scala esclusivi in cui risultano evidenti segni di infiltrazione provenienti dal piano superiore. L'unità risulta ben illuminata naturalmente grazie alle generose finestrate e risulta dotata di impianto di riscaldamento di tipo autonomo composto da caldaia murale a gas esterna e terminali in ghisa. L'impianto elettrico risulta essere in parte sottotraccia in parte fuori traccia con ampio quadro elettrico di sezionamento. I pavimenti interni risultano in ceramica in buono stato, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati in buono stato. Gli infissi esterni sono in alluminio in buone condizioni con vetrocamera (anche se di modesto spessore) e bancali esterni in granito. Gli infissi interni sono in legno tamburato in buone condizioni. Risulta presente anche l'impianto di climatizzazione estiva in alcuni vani composto da pompa di calore e sistemi split.

Nel terrazzo interno e nella corte esclusiva al piano terra, risultano presenti delle tettoie ormai ammalorate ed in parte asportate dalle intemperie. Tali manufatti vanno considerati illegittimi e quindi andranno rimossi ripristinando lo stato dei luoghi, il tutto a cura e spese degli aggiudicatari nulla escluso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **217,00**

E' posto al piano: TERRA-primo

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ■■■ ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In considerazione della vetustà l'unità si può ritenere in sufficienti condizioni anche se risultano necessarie e opportune alcune opere di manutenzione sia ordinaria che ordinaria al fine di preservarne le caratteristiche.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non definibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il completo funzionamento ed il rispetto delle normative vigenti. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collaudo da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima. Da informazioni raccolte pare che esista una certa promiscuità relativa agli impianti elettrici in quanto alcune unità facenti parte dello stesso complesso risultano allacciate in maniera illegittima a contatori di altre unità. Non è stato possibile definire meglio tale situazione in fase di sopralluogo motivo per cui resterà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere al ripristino corretto delle varie utenze.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia murale a gas
Stato impianto	non definibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	non definibile
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne il completo funzionamento ed il rispetto delle normative vigenti. Sarà quindi necessario sottoporre l'intero impianto a verifica/collauda da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, tuttavia viene determinata la superficie lorda dell'oggetto di stima, misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne ed al 50% le murature di confine con altre u.i. Alle superfici così determinate vengono applicati opportuni coefficienti di trasformazione utili a ragguagliare il tutto ad una unica superficie convenzionale equivalente. La determinazione della superficie commerciale e dell'attribuzione del valore unitario vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche 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. Rientrano nella valutazione di stima (e quindi trasferiti) anche le comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c. con particolare riferimento alle corti comuni, vani scala ed agli altri BCNC E BCC. Si precisa che la consistenza viene calcolata su quella effettiva di diritto rappresentata nella planimetria catastale agli atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	154,00	1,00	154,00

BALCONI/TERRAZZI	sup reale lorda	26,00	0,10	2,60
CORTE ESCLUSIVA	sup reale lorda	30,00	0,05	1,50
INGRESSO	sup reale lorda	7,00	0,50	3,50
		<b>217,00</b>		<b>161,60</b>

Descrizione: **Porzione di immobile [P]** di cui al punto **PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata ed in parte a verde, utilizzata per l'accesso diretto dalla Strada Statale Romea.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

**Impianti:**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

Descrizione: **Porzione di immobile [P]** di cui al punto **PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata ed in parte a verde, utilizzata per l'accesso diretto dalla Strada Statale Romea.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/7 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m.

L'intero fabbricato è composto da n. piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

#### **Impianti:**

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

Descrizione: **Porzione di immobile [P] di cui al punto PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA**

Trattasi di area urbana F1, in parte asfaltata ed in a marciapiede perimetrale.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01745450385

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel:

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

#### **Impianti:**

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare nonché di opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura esecutiva in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà (vedi titolo acquisto allegato), venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Si precisa che non è stata eseguita alcuna opera di riconfinamento degli immobili, né di analisi dei suoli o sottosuoli o della presenza di materiali inquinanti in copertura (tipo fibro-amianto) facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dall'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario anche gli eventuali oneri necessari ad adeguare l'immobile alle normative antisismiche e antincendio vigenti nonché all'adeguamento/verifica degli impianti tecnologici esistenti alle rispettive norme di riferimento.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Uffici del registro di FERRARA - COMUNE DI COMACCHIO;

Ufficio tecnico di COMACCHIO;

Altre fonti di informazione: Colleghi / periti / tecnici e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio/immobiliare e del settore agrario dell'area di Ferrara (disinteressati), conoscenza diretta, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate e VAM; pubblicità immobiliare sui siti specializzati..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### SUB.44 ABITAZIONE PT-P1. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	154,00	€ 700,00	€ 107.800,00
BALCONI/TERRAZZI	2,60	€ 700,00	€ 1.820,00
CORTE ESCLUSIVA	1,50	€ 700,00	€ 1.050,00
INGRESSO	3,50	€ 700,00	€ 2.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.120,00
Valore corpo			€ 113.120,00
Valore Accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 113.120,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 113.120,00

**PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA. Porzione di immobile [P]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA. Porzione di immobile [P]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA. Porzione di immobile [P]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

La valutazione del presente corpo deve intendersi ricompresa all'interno della valutazione dell'immobile principale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
SUB.44 ABITAZIONE PT-P1	Abitazione di tipo civile [A2]	161,60	€ 113.120,00	€ 113.120,00
PROP.1/4 SUB.28 AREA URBANA	Porzione di immobile [P]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
PROP.1/7 SUB.29 AREA URBANA	Porzione di immobile [P]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
PROP.1/2 SUB.27 AREA URBANA	Porzione di immobile [P]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

**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% )	€ 16.968,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 91.652,00</b>
---	--------------------

**Allegati**

- atto di provenienza
- visure catastali
- visure ipotecarie
- planimetrie catastali
- elaborato planimetrico catastale
- estratto di mappa catastale
- elaborato grafico stato rilevato
- elaborato grafico formazione lotti
- documentazione fotografica
- documentazione edilizio/urbanistica
- documentazione locazioni esistenti
- APE esistenti

Data generazione: 02/01/2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Marco Vicentini**