
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Organa spv s.r.l.

contro:



N° Gen. Rep. **92/2024**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA COCCA**

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Marchesini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Daniele Amadei
Codice fiscale: MDADNL69B24C912Q
Studio in: C.so G. Mazzini 134 - 44022 Comacchio (FE)
Telefono: 053381185
Fax: 053381185
Email: amadeiferroni@gmail.com
Pec: daniele.amadei@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Lotto: 001

Ricovero attrezzi ed aree - Via Imperiali n. [REDACTED], Comune di Comacchio (FE), loc. Lido delle Nazioni.

Categoria: Opificio [D10]

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

foglio 23, particella 235, subalterno [REDACTED] scheda catastale del 19/09/2013 prot. 103223, Via Imperiali n.81, piano: T, comune C912, **categoria D/10**, rendita € 1.342,00.

foglio 23, particella [REDACTED] qualità **Vigneto**, classe 2, superficie catastale 1585.00 mq, reddito dominicale: € 14,66, reddito agrario: € 11,46

foglio 23, particella [REDACTED] qualità **Vigneto**, classe 2, superficie catastale 390.00 mq, reddito dominicale: € 3,61, reddito agrario: € 2,82

2. Stato di possesso

Possesso:

Lotto 001: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: Consorzi Agrari d'Italia spa

5. Comproprietari

Comproprietari: NO

6. Misure Penali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Lotto 001: Prezzo da libero € 48.000,00



Beni in Comune di Comacchio (FE)
Località/Frazione Lido delle Nazioni
via Imperiali n. [REDACTED]

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Ricovero attrezzi ed aree - Via Imperiali n. [REDACTED] Comune di Comacchio (FE), loc. Lido delle Nazioni.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Comproprietari

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

foglio 23, particella 235, subaltern [REDACTED] scheda catastale del 19/09/2013 prot. 103223 , Via Imperiali n.81, piano: T, comune C912, **categoria D/10**, rendita € 1.342,00.

foglio 23, particella [REDACTED], qualità **Vigneto**, classe 2, superficie catastale 1585.00 mq, reddito dominicale: € 14,66, reddito agrario: € 11,46

foglio 23, particella [REDACTED], qualità **Vigneto**, classe 2, superficie catastale 390.00 mq, reddito dominicale: € 3,61, reddito agrario: € 2,82

Confini: Nord, Ovest e Sud: aree agricole altre proprietà; Est: in parte via Imperiali e fabbricati uso abitativo con servizi altre proprietà.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

nessuno.

Conformità catastale:

La scheda catastale presenta differenze in merito a:

- altezze interne
 - dimensioni vani ed accessori
 - assenza accessori nell'area esterna.
- Occorrerà presentare variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

Presentazione pratica Docfa: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00 oltre oneri di Legge**



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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona urbana centrale. Caratterizzata da edilizia residenziale.
Sono presenti tutti i servizi necessari nel periodo estivo.

Caratteristiche zona: Agricola

Area urbanistica: extraurbana a traffico scarso.

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

Servizi offerti dalla zona: I servizi sono reperibili a 2.5 km (S.Giuseppe o Lido delle Nazioni)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Ferrara (60 km), litorale (2 km), Ravenna (40 Km).

Attrazioni paesaggistiche: Litorale e Valli di Comacchio

Attrazioni storiche: Centro Storico di Comacchio, Ferrara, Ravenna e Bologna.

Principali collegamenti pubblici: S.S.Romea 2 Km, Superstrada 6.5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

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 CONSORZI AGRARI D'ITALIA SPA contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Ferrara del 15/02/2021 rep.175/2021; Importo totale: € 10.000,00; Importo capitale: € 7.798,62; Iscritto a Ferrara in data 15/12/2021 al part.3514, gen.23203 ; Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al foglio 23 mapp.235 su [REDACTED] sugli immobili censiti al C.T. di Comacchio al



foglio 23 mapp. [REDACTED].

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ORGANA SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Ferrara; A rogito di UNEP TRIBUNALE DI FERRARA del 31/05/2024 Rep.1701, trascritto a Ferrara il 21/06/2024 al part.8816, gen.11621. Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al foglio 23 mapp.235 [REDACTED], sugli immobili censiti al C.T. di Comacchio al foglio 23 mapp. [REDACTED]

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: Non presenti
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non presenti
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti
Millesimi di proprietà: Non presenti
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti
Attestazione Prestazione Energetica: NO
Indice di prestazione energetica: Non presenti
Note Indice di prestazione energetica: Non presenti
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario attuale:**[REDACTED]
 Diritto di: Proprietà per 1/1

immobili censiti al C.T. di Comacchio al foglio 23 mapp. [REDACTED] la quota pervenire:

Compravendita notaio Zecchi Andrea rep.27360/13634 del 15/07/2016, trascritto a Ferrara in data 27/07/2016 al part.8611 gen.12923

immobile censito al C.T. di Comacchio al foglio 23 mapp. [REDACTED] C.F. di Comacchio al foglio 23 mapp.23 [REDACTED] la quota pervenire;

Divisione notaio Minarelli Massimo rep.264729/15559 del 18/03/2008, trascritto a Ferrara in data 21/03/2008 al part.3836 gen.6312



7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica e numero: Provvedimento Unico n.35 del 23/05/2011 (P.E. 238/2010 - SUAP 73/2010)
Oggetto: costruzione fabbricato

Tipo pratica e numero: Sismica pratica n.37 prot.37908 del 29/07/2011
Oggetto: calcoli e deposito strutturale

Tipo pratica e numero: Deposito collaudo statico prot.13707 del 21/03/2013
Oggetto: Collaudo strutturale

7.1 Conformità edilizia:

Gli elaborati grafici all'interno delle pratiche edilizie non corrispondono con lo stato di fatto. Ad eccezione delle differenze rientranti nelle tolleranze edilizie di cui all'art.19/bis della L.R. n.23/2004 e da considerarsi conformi ai fini edilizi, altre necessitano di istanza in sanatoria o non sanabili e pertanto da rimuovere.

Sono presenti le seguenti difformità:

- diverso numero e posizione di finestre e diversa dimensione dei portoni di accesso;
- altezze interne maggiori;
- presenza di suddivisione interna per creazione di piccolo deposito (ml.3.00x2.00);
- realizzazione tettoia lato sud-est (da rimuovere);
- realizzazione pensilina lato ovest (da rimuovere);
- accessori esterni (ripostiglio e w.c.) in aderenza al lato sud (da rimuovere).

Si precisa inoltre che, nonostante sia stato depositato il collaudo statico, ne dovrà essere verificata l'effettiva validità in forza delle altezze interne maggiori.

Sarà cura dell'aggiudicatario in fase di richiesta di Agibilità (ad oggi non richiesta).

Si evidenzia infine che l'area è ricompresa in zona in cui è necessaria la richiesta di Compatibilità Paesaggistica e di Parco e che i costi di tali adempimenti andranno meglio valutati in fase di sanatoria.

Assenza di agibilità.

Spese presunte rimozione e ripristino € 2.500,00
Spese tecniche presunte sanatoria € 7.000,00

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

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea	Zone omogenee "E2" agricole di salvaguardia
Norme tecniche di attuazione:	<div>- PRG Art. 64 - Zone omogenee "E2" agricole di salvaguardia Art. 97 – Fasce di rispetto e per l'adeguamento delle infrastrutture di mobilità e trasporto Fg. 23, Mapp. 120 parte - PTPR Art. 6 Unità di paesaggio (costa nord) U.P.1</div>



	Art. 12 – Costa - PTCP Art. 8 - Unità di paesaggio (delle dune) U.P.9 Art. 12 - Sistema costiero Art. 20.a - Dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica - PTP Parco Regionale del Delta del Po Ambito del Piano territoriale Stazione Comacchio Centro Storico Art. 27 – Sottozone AC AC.AGR.b: aree agricole di bonifica più recente - VINCOLI: Paesaggistico-Ambientale, D.Lgs n. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” Art. 142 lett. f)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione:

Abitazione in fabbricato condominiale a destinazione abitativa

Quanto in oggetto è costituito da un area agricola incolta con soprastante fabbricato ad uso ricovero attrezzi.

Tale area risulta non perimetrata ad eccezione del lato ad est in quanto sono presenti abitazioni e proservizi di altre proprietà (da sottolineare che è stato rilevato un cancello pedonale che collega l'area in oggetto con area cortiliva di altra proprietà). Le verifiche non hanno definito se tale accesso pedonale vanta diritti acquisiti di transito e sarà cura dell'aggiudicatario definire tale situazione.

In merito alla superficie scoperta, risulta non rilevabile con precisione e si farà riferimento a quella catastale in proprietà, detratta la superficie coperta dal capannone. L'area scoperta presenta pertanto una superficie di mq.3715.46.

Il fabbricato è costituito da telaio portante in acciaio su platea in c.a., portali in acciaio, arcarecci in profili in acciaio, muratura di tamponamento in blocchi.

Le pareti risultano non intonacate, sono presenti impianti elettrici con impianto a vista.

All'esterno ed in aderenza alla parete a sud è stata realizzata un'appendice comprendente un w.c. ed un ripostiglio. Tale manufatto andrà rimosso in quanto non sanabile.

Sono altresì presenti una tettoia nel lato a sud-est ed una pensilina nel lato ad ovest. Entrambe da rimuovere.

Le restanti differenze da quanto autorizzato sono descritte al precedente paragrafo 7.1.

L'unità risulta in condizioni buone e presenta le seguenti superfici:

Ricovero attrezzi mq.145.16, deposito mq.6.00. Per una superficie netta di mq.151.16 e lorda di mq.165.54.





8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Verrà utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo con riferimento a beni immobili simili in ordine all’ubicazione, ed allo stato di manutenzione. Alle superfici lorde rilevate, opportunamente corrette in adeguamento alle caratteristiche indicate, verrà applicato un valore al mq. ottenuto dalle indagini effettuate e dall’andamento del mercato immobiliare.

Il prezzo al mq. applicato è comunque da ritenersi riferito al bene immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è pertanto venduto a corpo e non a misura, comprensivo di ogni diritto, servitù attiva e passiva, così come pervenute all’attuale proprietario e fatte salve tutte le opportune verifiche e controlli effettuabili dall’acquirente.

Sulla scorta di quanto su indicato e dalle risultanze delle opportune ricerche effettuate si è potuto constatare che nella zona in cui ricade l’unità i valori di mercato variano in dipendenza delle superfici delle aree agricole. Quella in oggetto risulta di modesta entità e non potrà essere maggiore di Euro /mq. 3,00, mentre il capannone è valutato con una media in zona di Euro/mq. 350,00.

Fonti di informazione:
Operatori del settore immobiliare di primario livello, Osservatorio Mercato Immobiliare, recenti compravendite ed esperimenti d’asta.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
Uffici del registro di Ferrara;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMi e Agenzie Immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ricovero attrezzi+deposito	165.54	350,00	€. 57.939,00
area agricola incolta	3715.46	3,00	€. 11.146,38
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 69.085,38
Valore corpo			€. 69.085,38
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€. 69.085,38
Valore complessivo diritto e quota			€. 69.085,38

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ricovero attrezzi+deposito+area agricola incolta	D10	165.54	€. 69.085,38	€. 69.085,38



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.362,81
Opere di rimozione e ripristino:	€ 2.500,00
Spese tecniche sanatoria:	€ 7.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
- Valore considerato libero =	€ 48.422,57
Prezzo di vendita del lotto arrotondato:	
- Valore considerato libero =	€ 48.000,00

Data generazione:
19-10-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Daniele Amadei

