

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **168/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dottore VINCENZO CANTELLI**
Custode: Avv. Sabrina Guelfi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Geometra Pierpaolo Giovannini
Codice fiscale: GVNPPPL65D23D548E
Studio in: Via Marcello Tassini 6 - 44123 Ferrara
Telefono: 3355241640
Fax: 3355241640
Email: giovannini@spinoffprogetti.com
Pec: pierpaolo.giovannini@geopec.it

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Venere, ■ - Lido degli Scacchi - Comacchio (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Venere, ■ - Lido degli Scacchi - Comacchio (FE)

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 54.364,00

Beni in **Comacchio (FE)**
Località **Lido degli Scacchi**
Via Venere, ■

Lotto: UNICO

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Lido degli Scacchi, Via Venere, ■

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ■ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ■

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ■, foglio 42, particella 2454, subalterno 3 graffato con le particelle 2455 e 2456, comune Comacchio, categoria A/7, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 57 mq, rendita € 271,14

Confini: Stradello privato; ■.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare è inserita in un complesso immobiliare denominato "Edena", ubicato tra la Strada Statale Romea e la Strada Acciaioli. La zona non è dotata di servizi, che si trovano al Lido degli Scacchi che dista circa 2 km.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'unità immobiliare risulta abbandonata, è stato necessario procedere con accesso forzoso.

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:

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 in rinnovazione annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED] A [REDACTED]
[REDACTED] Iscritto a Ferrara in data
21/10/2025 ai nn. 20369/3374
Latto di cui sopra fa riferimento all'ipoteca volontaria iscritta a Ferrara il 16/11/2005
ai nn. 26002/7051.

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]; A rogito
[REDACTED]; Iscritto a Ferrara in data 27/09/2023
ai nn. 17642/2446

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]; A rogito
[REDACTED]; Iscritto a Ferrara in data 17/02/2022
ai nn. 2616/387

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]; A rogito
di [REDACTED]; Iscritto a Ferrara in data 07/02/2020
ai nn. 2285/301

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; [REDACTED]
[REDACTED] trascritto a Ferrara in data 17/10/2025 ai nn. 20129/15092;

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:

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: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 03/07/1988 al 10/11/2005. In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 01/08/1988, ai nn. 10915/7463.

Note: E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, così come indicato nell'atto di cui sopra.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]. In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] trascritto a Ferrara, in data 16/11/2005, ai nn. 26001/13493.

Note: E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, così come indicato nell'atto di cui sopra.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 10/12/2012, ai nn. 22612/13531.

Note: E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, così come indicato nell'atto di cui sopra.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/12/1975 al n. di prot. 16895/75

Abitabilità/agibilità in data 01/02/1996 al n. di prot. 29787/496/75/144

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/12/1975 al n. di prot. 5969/75

Abitabilità/agibilità in data 01/02/1996 al n. di prot. 29787/496/75/144

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/09/1979 al n. di prot. 9046/79/1217

Abitabilità/agibilità in data 01/02/1996 al n. di prot. 29787/496/75/144

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sono state riscontrate alcune difformità che andranno sanate.

sanatoria comprensiva di oblazione e altro: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto A

Villetta del tipo a schiera, libera su due lati, a due piani fuori terra con piccole corti esclusive. il tutto sito in Località Lido degli Scacchi, via Venere, [REDACTED]

L'unità immobiliare è composta al piano terra da un vano ad uso soggiorno con angolo cottura, veranda con caminetto nella parte frontistante e veranda sul retro, al piano primo troviamo due camere da letto, un bagno, disimpegno e due balconi.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica, le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con vetrocamera e scuri in legno, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, la scala di collegamento è in legno, impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio, l'acqua calda è prodotta da boiler elettrico, il bagno è completo di tutti i sanitari e rubinetterie. Gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alla normativa vigente.

Lo stato di conservazione e manutenzione è discreto, il grado di finitura è economico. Vi sono tracce di infiltrazione nelle murature del piano terra. L'area cortiliva si presenta in uno stato di abbandono

Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, recinzione in muratura e ferro zincato come pure il cancello

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale viene eseguito al lordo dello spessore dei muri perimetrali e per la metà dei muri di confine. Tali superfici vengono moltiplicate per un coefficiente correttivo al fine dell'applicazione di un unico valore al mq, ottenendo una superficie commerciale equivalente (mqe) I coefficienti adottati sono i seguenti: 1,00 per l'abitazione; 0,20 per il balcone; 0,3 per la veranda. l'area cortiliva si intende compresa nei valori indicati.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione P.T e P.1. | superf. esterna lorda | 50,00 | 1,00 | 50,00 |
| Balconi | superf. esterna lorda | 8,00 | 0,20 | 1,60 |
| Veranda | superf. esterna lorda | 22,00 | 0,30 | 6,60 |
| | | 80,00 | | 58,20 |

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

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata come sopra.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo degli immobili come visionato sinteticamente descritto in perizia. I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi. Nel valore unitario di stima è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle corti comuni, ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

Sono altresì comprese nella valutazione tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive se e qualora esistenti in diritto anche se non indicate nella presente perizia. Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.840,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| abitazione P.T e P.1. | 50,00 | € 1.200,00 | € 60.000,00 |
| Balconi | 1,60 | € 1.200,00 | € 1.920,00 |
| Veranda | 6,60 | € 1.200,00 | € 7.920,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 69.840,00 |
| Valore Finale | | | € 69.840,00 |
| Valore corpo | | | € 69.840,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 69.840,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 69.840,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|----------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione in villini [A7] | 58,20 | € 69.840,00 | € 69.840,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 10.476,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

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:

€ 54.364,00

Data generazione:

07-02-2026

L'Esperto alla stima
Geometra Pierpaolo Giovannini

