

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **39/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-05-2026 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Vincenzo Cantelli**

Custode Giudiziario: **Avv. Simona Curarati**

REVISIONE DEL 21/04/2026

RAPPORTO DI VALUTAZIONE **Lotto unico**

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

Appartamento in condominio - Via Adamello , Comune di Comacchio (FE), loc.Lido degli Scacchi.

Categoria catastale: Appartamento in condominio con accesso indipendente [A3].




Diritto di: Proprieta' per 1/1

foglio 46, particella 459, subalterno 12, scheda catastale del 01/01/1964 prot. 1946 , Via Adamello n.5, piano: 2, comune C912, **categoria A/3**, classe 1, consistenza 3.0, superficie 39, rendita € 193,67.

2. Stato di possesso

Possesso: Libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Comproprietari: NO

6. Misure Penali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Lotto unico: Prezzo da libero € 47.000,00

Beni in Comune di Comacchio (FE)
Località/Frazione Lido degli Scacchi via Adamello n.7

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:

Appartamento in condominio - Via Adamello [REDACTED], Comune di Comacchio (FE), loc.Lido degli Scacchi.



Quota e tipologia del diritto

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Comproprietari

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Diritto di: Proprieta' per 1/1

foglio 46, particella 459, subalterno 12, scheda catastale del 01/01/1964 prot. 1946 , Via Adamello
 ■■■, piano: 2, comune C912, **categoria A/3**, classe 1, consistenza 3.0, superficie 39, rendita € 193,67

Confini abitazione: Est libero; Sud in aderenza con altra proprietà; Ovest con corridoio condominiale; Nord con corridoio comune ed in aderenza con altra proprietà.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..

Con conformità catastale:

Sono presenti modifiche all'unità, non rappresentate nella planimetria catastale, in particolare: -
 rimozione tramezza tra zona giorno e cucinotto
 - chiusura di una porta
 - creazione disimpegno per camera e bagno, con rimozione di parte di tramezza.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

Presentazione pratica Docfa: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00 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: Urbana

Area urbanistica: urbana a traffico locale con parcheggi scarsi nel periodo estivo.

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

Servizi offerti dalla zona: La posizione garantisce ogni tipo di servizio e collegamento nel periodo estivo.

Caratteristiche zone limitrofe: urbane

Importanti centri limitrofi: Ferrara (60 km), spiaggia (50 m), Ravenna (40 Km).

Attrazioni paesaggistiche: Litorale e Valli di Comacchio

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

Principali collegamenti pubblici: S.S.Romea 2 Km, Superstrada 3 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 [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 16.000,00; Importo capitale: € 10.363,97; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 22/12/2018 ai nn.1812/2018; Iscritto a Ferrara in data 16/05/2019 al part.1263, gen.8104 ; Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al foglio 46 mapp.459/12.

- Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Notaio Carlo Alberto Alberti in data 26/11/2004 ai nn.109516/21161; Iscritto a Ferrara in data 05/11/2024 al part.3065, gen.20344 ; Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al foglio 46 mapp.459/12. Rinnovazione dell'ipoteca di cui all'iscrizione a Ferrara avvenuta in data 01/12/2004 al part.6520, gen.25987.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Ferrara; A rogito di UNEP c/o Tribunale di Ferrara del 30/01/2025 Rep.297, trascritto a Ferrara il 28/02/2025 al part.2616, gen.3495. Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al foglio 46 mapp.459/12.



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 specificato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: alla data del 13/08/2025 risultano rate non versate per un importo di Euro 7.523,33.

Millesimi di proprietà: 28.45

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: SI con scadenza 07/09/2025

Indice di prestazione energetica: Non determinabile

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario attuale:

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà' per 1/1 La
quota pervenire:

Compravendita notaio Carlo Alberto Alberti rep.109515/21160 del 26/11/2004, trascritto a Ferrara in data 01/12/2004 al part.14884 gen.25986.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica e numero: Nulla Osta del 08/10/1960 (P.E.241/60) Oggetto:
costruzione fabbricato

Tipo pratica e numero: Abitabilità n.32 prot.10179 del 28/03/1963 Oggetto:
Abitabilità P.E. 241/60.

Tipo pratica e numero: Condono Edilizio prot.6771 del 31/03/1987 (PCE 8630/87) Oggetto:
modifiche interne (in attesa di integrazioni, non ancora rilasciato).

7.1 *Conformità edilizia:*



L'unità in oggetto presenta difformità sanabili in merito alle seguenti modifiche effettuate:

- rimozione tramezza tra zona giorno e cucinotto
- chiusura di una porta
- creazione disimpegno per camera e bagno, con rimozione di parte di tramezza.

Si precisa che il Condono Edilizio su indicato (PCE 8630/87) sanava difformità che oggi ricadono nelle tolleranze di cui all'art.19bis della L.R. 23/2004. Tale Condono non ha pertanto più ragione di esistere ed andrà richiesta l'archiviazione.

Spese tecniche sanatoria **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea	B1.b
Norme tecniche di attuazione:	- N.T.A. art.36 Norme generali per le zone B (Sottozona B1 a Consolidate sature)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/RE:	NO

Descrizione:

Appartamento in condominio

L'unità è posta al piano secondo di un fabbricato condominiale.

Il fabbricato presenta tamponamenti in muratura, solai in latero cemento e copertura piana.

Le facciate risultano in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in faccia a vista, con parapetti in metallo e vetro.

In merito a detti parapetti, si precisa che l'Amministratore ha segnalato ai Condòmini la necessità di interventi ai fini della sicurezza. La decisione è stata rinviata in attesa dei sondaggi e preventivi.

L'accesso all'unità in oggetto avviene da parti comuni (corte, ingresso, vano scala e ascensore).

L'unità internamente presenta pavimentazioni in piastre in granigliato e rivestimenti in piastrelle di ceramica.



Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico sottotraccia, infissi in legno con vetro semplice. L'unità risulta in condizioni scarse.

L'unità è disposta come segue: ingresso mq.1.75, zona giorno mq.20.97, letto mq.10.42, disimpegno mq.0.66, bagno di mq.3.63. L'unità ha una superficie lorda di mq.43.41, oltre ad un balcone di mq.4.61.

L'unità presenta difformità non sanabile (vedasi punto 7.1).

Stato di manutenzione generale: scarse.

Si evidenziano criticità strutturali nelle parti condominiali (vedasi punto 8)

Caratteristiche descrittive: Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **latero cemento** condizioni: **non verificabili** Strutture verticali materiale: **non verificabili** condizioni: **vedasi punto 8**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta a battente** materiale: **legno** protezione: **avvolgibili** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **non verificabile** condizioni: **non verificabile** conformità: **non verificabile**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **Non verificabile** condizioni: **non verificabili** conformità: **non verificabile**

Termico tipologia: **nessuno** alimentazione: **nessuno** diffusori: **nessuno** conformità: **nessuno**

Esiste impianto elettrico	Si
Epoca di realizzazione/adeguamento	non verificabile
Impianto a norma	non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	non verificabile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	No
Tipologia di impianto	Non rilevabile
Stato impianto	Non rilevabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non rilevabile
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevabile

Condizionamento e climatizzazione:



Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No
--	----

Superfici reali ed equivalenti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	43.41	1.00	43.41
Balcone	superf. esterna lorda	4.61	0.30	1.38
			Sommano	44.79

8. STATO DI DEGRADO STRUTTURALE DEL CONDOMINIO**8.1 Premessa:**

In merito allo stato di degrado, il sottoscritto ha richiesto all'attuale Amministratore del Condominio documentazione in merito.

L'Amministratore ha potuto reperire solo parte della documentazione relativa a sopralluoghi e valutazioni da parte di vari Ingegneri (la prima relazione risale all'anno 2000), fino ad arrivare ad un parere espresso dall'Ing. ██████ in sede di Assemblea di Condominio del 21/02/2026 con riserva di integrare il resoconto al termine dei sondaggi alle strutture.

8.2 Svolgimento Assemblea di Condominio del 21/02/2026:

A detta Assemblea l'Ingegnere ██████ ha dichiarato quanto di seguito stralciato dal verbale:

"L'ingegnere riferisce di aver individuato tre principali criticità, che espone in ordine di gravità:

1. I pilastri situati al piano seminterrato ... è emerso che le staffe metalliche risultano fortemente deteriorate e corrose, al punto che il pilastro non risulta più adeguatamente "cerchiato", ovvero confinato. Tale condizione lascia presumere che anche altri pilastri nella medesima zona possano trovarsi in condizioni analoghe.

Secondo il professionista, tali pilastri dovrebbero essere oggetto di un intervento di cerchiatura strutturale.

2. I balconi, dai quali potrebbero staccarsi parti di materiale con rischio di caduta, come evidenziato anche dall'ordinanza dei Vigili del Fuoco.

Si tratta di un intervento urgente, anche al fine di superare la problematica rappresentata dall'ordinanza dei Vigili del Fuoco. L'intervento potrebbe essere relativamente semplice: sarebbe sufficiente nominare un tecnico e incaricare un'impresa di eliminare le parti pericolanti. Una volta rimossa la situazione di rischio, si potrà dichiarare cessato il pericolo.

3. Una trave deteriorata situata nella zona interna destinata al deposito delle biciclette.

Per quanto riguarda infine le travi della zona biciclette, esse risultano certamente compromesse, ma il calcestruzzo non appare in condizioni tali da rendere l'intervento particolarmente complesso.

...

In sintesi, secondo l'ingegnere, l'assemblea dovrebbe:

- nominare un ingegnere incaricato di gestire la pratica tecnica relativa ai balconi e all'ordinanza dei Vigili del Fuoco;
- incaricare un'impresa – eventualmente la ditta ██████ – per l'esecuzione dei lavori necessari alla messa in sicurezza;
- intervenire sui pilastri del piano interrato;



- valutare l'opportunità di realizzare uno scannafosso, ovvero uno scavo lungo il perimetro esterno dell'edificio per rendere visibili i pilastri e permettere eventuali ulteriori verifiche.

...

L'ingegnere sottolinea inoltre l'importanza di allontanare l'acqua dalle fondazioni, qualora possibile, mediante un adeguato sistema di drenaggio e pompaggio.

Rileva che l'edificio presenta un'età considerevole e che un intervento di completa riqualificazione strutturale potrebbe comportare lavori molto estesi e costosi, senza che sia possibile stabilire a priori l'entità finale dell'intervento. Pertanto, suggerisce di concentrarsi prioritariamente sulle criticità più gravi e sugli interventi realmente necessari.

...

L'ingegnere chiarisce inoltre che, esaurita tale prima fase, sarà necessario procedere con il rinforzo dei pilastri ubicati al piano dei locali biciclette. Contestualmente a tale intervento, potranno essere pulite e verificate anche le travi, così da accertare l'eventuale presenza di ulteriori situazioni localizzate di degrado.

...

L'ingegnere evidenzia pertanto la necessità di mantenere un criterio di ragionevolezza e priorità, concentrando l'attenzione sui problemi più gravi ed emergenti, senza estendere l'indagine a problematiche meramente potenziali o non manifestatesi in modo concreto.

A titolo esemplificativo, precisa che, qualora all'interno di una singola unità si rilevino ferri di armatura esposti o distacchi evidenti del copriferro, sarà naturalmente necessario intervenire; diversamente, non appare opportuno procedere con verifiche invasive in assenza di specifici segnali di degrado.

8.3 Conclusioni:

Al termine dell'Assemblea si rilevano pertanto le seguenti decisioni:

- approvazione lavori di messa in sicurezza prescritti dai Vigili del Fuoco e dall'ordinanza comunale siano da eseguire (ed anche in tempi brevi) tenuto conto che il rischio è quello che ci si trovi di fronte ad una dichiarazione di inagibilità del condominio
- approvazione preventivi Ing. [REDACTED] per sondaggi (Euro 4.004,22 i.c.) ed Ing. [REDACTED] per progettazione e D.L. (Euro 44.408,00 i.c.)
- La quota spettante all'unità in oggetto, in merito ai preventivi su indicati, corrisponde ad Euro 1377,35 (millesimi 28.45)
- I Condòmini si riservano di indire nuova Assemblea per deliberare gli importi dei lavori quando vi saranno capitolati e preventivi definitivi.



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 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 da un minimo di Euro/mq. 1300,00 ed un massimo di Euro/mq. 2400,00.

Per l'unità in oggetto si è considerato di adottare un valore di Euro/mq. 1600,00 che risulta il più adatto allo stato di fatto riscontrato.

Occorre inoltre tenere in considerazione le problematiche descritte al punto 8 che possono creare eventuale disinteresse dei partecipanti alla vendita e che impone un deprezzamento cautelare in previsione di sicuri costi per interventi straordinari.

Fonti di informazione:

Operatori del settore immobiliare di primario livello, Osservatorio Mercato Immobiliare, recenti compravendite ed esperimenti d'asta.

9.2 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.

9.3 Valutazione corpi:

Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	44.79	1600,00	€ 71.664,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.664,00
Valore corpo			€ 71.664,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.664,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.664,00

Pag.

Riepilogo:



<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Appartamento [A3]	43.41	€. 71.664,00	€. 71.664,00

9.4 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%)	€ 10.749,60
Spese tecniche sanatoria:	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 700,00
Deprezzamento cautelativo in previsione di interventi straordinari (punto 8)	10.000,00

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
- Valore considerato libero =	€ 47.214,40
Prezzo di vendita del lotto arrotondato:	
- Valore considerato libero =	€ 47.000,00

Data generazione:
21-04-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Daniele Amadei

Pag.

