
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **191/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-07-2025

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

Custode Giudiziario: **Avv. Dino Ricchieri**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO – ABITAZIONE

Esperto alla stima: Geometra Roberta Merli
Codice fiscale: MRLRRT73R64C980C
Partita IVA: 01308760386
telefono: +39 349 5387323
Email: geomerliroberta@gmail.com
Pec: roberta.merli@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Mimosa n°8 - Lido degli Scacchi – Comune di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: UNICO – Alloggio con corti esclusive

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

**Foglio 46, particella 2905, subalterno 14 graffata con Particella 2905 Subalterno 40
E Particella 2906 Subalterno 13**, indirizzo VIA MIMOSA, 8, piano terra, Comune di Comacchio, categoria A/3, classe 4[^], consistenza 4 vani, superficie totale mq.60 escluse aree scoperte mq.48, rendita € 433,82

2. Stato di possesso

Bene: Via Mimosa n°8 - Lido degli Scacchi – Comune di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: UNICO – Alloggio con corti esclusive

Corpo: A

Possesso: Occupato da terzi senza titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Mimosa n°8 - Lido degli Scacchi – Comune di Comacchio (FE) – 44022

Lotto: UNICO - Alloggio con corti esclusive

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Mimosa n°8 - Lido degli Scacchi – Comune di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: UNICO - Alloggio con corti esclusive

SESTANTE FINANCE S.r.l.

5. Comproprietari

Beni: Via Mimosa n°8 - Lido degli Scacchi – Comune di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: UNICO - Alloggio con corti esclusive

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Mimosa n°8 - Lido degli Scacchi – Comune di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: UNICO - Alloggio con corti esclusive

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mimosa n°8 - Lido degli Scacchi – Comune di Comacchio (FE) – 44022

Lotto: UNICO - Alloggio con corti esclusive

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Mimosa n°8 - Lido degli Scacchi – Comune di Comacchio (FE) - 44022

Lotto: UNICO - Alloggio con corti esclusive

Valore complessivo intero: € 95.500,00

Beni in **Comune di Comacchio (FE)**
Località/Frazione **Lido degli Scacchi**
Via Mimosa n°8

Lotto: UNICO – Alloggio con corti esclusive

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 di tipo economico [A3] sito in frazione Lido degli Scacchi, Via Mimosa n°8

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
nata a [REDACTED]
comproprietario in regime di comunione dei beni con
1/2 di [REDACTED]
nato a [REDACTED]

Identificazione al Catasto Fabbricati
Comune di Comacchio (C912) (FE)

Intestazione: [REDACTED]
e [REDACTED] compro-
prietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni,

Foglio 46,
Particella 2905, subalterno 14 GRAFFATA con Particella 2905 Subalterno 40 e Particella 2906
Subalterno 13

indirizzo VIA MIMOSA, 8, piano terra, Comune di Comacchio, categoria A/3, classe 4[^], consi-
stenza 4 vani, superficie totale mq.60 escluse aree scoperte mq.48, rendita € 433,82

Derivante da: COSTITUZIONE del 07/10/2004 Pratica n. FE0136230 in atti dal 07/10/2004 CO-
STITUZIONE (n. 5889.1/2004).

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/10/2004, prot. n. FE0136230

Confini in un sol corpo: la via Mimosa lato ovest, ragioni di altre u.i.u. della particella 2906 lati
nord, est e sud.

*L'aggiudicazione comprende la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni
tali per legge, uso, destinazione a norma dell'art.117 e seguenti del Codice Civile e così come
risulta dalle tabelle millesimali che trovasi allegate sotto la lettera A dell'atto notaio Gian Luigi
Maioli di Ferrara in data 17.12.2004 di rep.68234/22476 registrato a Comacchio il 23.12.2004
al n.3009 e trascritto a Ferrara in pari data al Part.15952.*

*Il tutto come meglio identificata nell'elaborato planimetrico presentato a corredo della suddet-
ta denuncia prot. n. FE0136230 del 07/10/2004.*

Conformità catastale:

Il confronto dello stato attuale dei luoghi con quanto dichiarato agli atti dell'A.d.T. non rileva irregolarità sostanziali. La rappresentazione grafica della scheda planimetrica agli atti dell'Agenzia del Territorio di Ferrara, appare conforme allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 08/04/2025, fatta eccezione per la presenza di serramenti che chiudono la zona portico, attualmente trasformato in una veranda chiusa con funzionalità diverse da ciò che risulta dichiarato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è costituito da un alloggio con sviluppo al solo piano terreno, parte di un complesso residenziale di tipo a schiera con scoperti pertinenziali di n.30 appartamenti, compreso fra la Via del Vascello e Via dei Galeoni (Zona Vascello d'Oro).

La posizione è apprezzabile in quanto inserita in tranquillo contesto residenziale del Lido degli Scacchi composto prevalentemente da villette, a soli 500 m. dalla spiaggia ben attrezzata e sufficientemente servita da stabilimenti balneari.

La posizione è apprezzabile anche perché comoda e strategica a tutti i servizi pubblici e locali commerciali presenti nella località.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, servizi di ristorazione

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Comacchio a km 6 circa.

Attrazioni paesaggistiche: oasi vallive, litorale costiero, area del Delta del Po.

Attrazioni storiche: Abbazia di Pomposa, centro storico di Comacchio.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di trasporto pubblico extraurbano TPER km 1,3

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] e dal di lei nucleo familiare senza alcun titolo.

Si precisa che in base alle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, a nome degli esecutati, non risultano registrate locazioni attive riguardanti l'immobile in esame.

L'ispezione ha rilevato solamente la registrazione del seguente atto:

Preliminare di compravendita a rogito Notaio [redacted] trascritto al [redacted]

[redacted] a favore di [redacted]

per il diritto di 1/1 di piena proprietà e contro [redacted]

[redacted]

[redacted] ciascuno per la quota di ½ del diritto di proprietà, ciascuno per la quota di ½

del diritto di proprietà

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 VOLONTARIA attiva favore di [REDACTED] domicilio ipotecario eletto presso la propria sede), contro [REDACTED] sopra generalizzati derivante da concessione **a garanzia di mutuo fondiario** a rogito Maioli [REDACTED] registrato all'Agenzia delle Entrate di Ferrara in data [REDACTED]

ISCRITTA A FERRARA IN DATA [REDACTED]

per Euro 220.000,00 di cui Euro 110.000,00 di capitale gravante sulla piena proprietà dei beni immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di COMACCHIO Foglio 46 Particella 2905, subalterno 14 GRAFFATA con Particella 2905 Subalterno 40 e Particella 2906 Subalterno 13

4.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTO Immobiliare n. [REDACTED] favore [REDACTED]

[REDACTED] sopra generalizzati Pubblico Ufficiale [REDACTED] in data [REDACTED]

ISCRITTO A FERRARA IN DATA [REDACTED]

gravante sulla piena proprietà dei beni immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di COMACCHIO Foglio 46 Particella 2905, subalterno 14 GRAFFATA con Particella 2905 Subalterno 40 e Particella 2906 Subalterno 13

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si conferma quanto già indicato nella certificazione notarile presente agli atti.
Dalle consultazioni effettuate presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara non sono state reperite ulteriori note a tutto il 04/06/2025.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non è stato possibile accertare se l'immobile risulti assoggettato a gestione condominiale.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non specificato.

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],
 [REDACTED],
 comproprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, ad oggi (attuali proprietari) in
 forza di atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED]
 [REDACTED] registrato a [REDACTED] e tra-
 scritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara il [REDACTED]
 [REDACTED] di formalità.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede a Milano per i diritti di 1/1
 di piena proprietà, già dall'ante ventennio, in forza dell'Atto notarile pubblico di Compravendita a
 rogito [REDACTED] trascritto presso
 l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] di
 formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Con riscontro alla mia istanza di visione atti di prot. n. 24576/2025, la ricerca di Archivio del Comune di Comacchio (FE) ha evidenziato le seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: n. [REDACTED]

Intestazione: Re.Li.Va. [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire [REDACTED] per la costruzione di fabbricato
 composto da 30 appartamenti

Inizio lavori: 18/10/2003

Fine Lavori 15/12/2004

ATTESTAZIONE ai sensi dell'art.22 c.6 della ex LR.31/2002 della Conformità Edilizia e Agibilità Prot. n.
 51007/04 in data 08/07/2014, con riferimento alla Scheda Tecnica Descrittiva e Dichiarazione di Con-
 formità a firma dell'[REDACTED] in data 30/05/2014 di cui alla nota prot.25401/2014.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per l'immobile in esame risulta riscontrata la corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e l'insieme dei
 titoli edilizi abilitativi sopra citati, fatta eccezione per la presenza di serramenti che delimitano la zona
 portico trasformata in una veranda chiusa, determinando una diversa funzionalità degli spazi e com-
 promettendo i necessari requisiti di illuminazione/ventilazione naturale degli ambienti.

Si segnala inoltre che nella rappresentazione progettuale allegata alla pratica edilizia n°412/02, di cui ri-
 sulta l'attestazione ai sensi dell'art.22 c.6 della ex LR.31/2002 della Conformità Edilizia e Agibilità Prot. n.
 51007/04 in data 08/07/2014, non viene indicato il varco di collegamento della zona portico su muro
 portante.

Si tratta di una incongruenza indubbiamente riconducibile all'epoca di costruzione del fabbricato poiché
 nella rappresentazione della scheda catastale di primo impianto, che risale al 2004, questo collegamen-
 to è invece presente.

Per la regolarizzazione dell'immobile in esame, si riporta qui di seguito la spesa minima presunta e pu-
 ramente indicativa, compresi oneri professionali, rispondenza sismica, sanzioni, diritti di segreteria ed
 altri eventuali accessori di legge.

Si tratta di un importo ipotizzato, in ragione di quanto accertabile in questa sede, che potrà essere su-
 scettibile di cambiamenti/aggiornamenti.

Oneri Totali ipotizzati in via cautelativa e forfettaria: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia dell'immobile in esame.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'unità abitativa in esame è parte di un complesso edilizio di 30 appartamenti, edificato negli anni 2003-2004, posto in tranquillo contesto residenziale compreso fra la Via del Vascello e la Via dei Galeoni (zona Vascello d'Oro) ad appena m.500 dalla spiaggia.

L'alloggio in esame si sviluppa al solo piano terra ed è dotato di accesso autonomo direttamente dal civico n°8 della Via Mimosa.

L'unità è servita da due cortili di pertinenza esclusiva (uno anteriore ed uno posteriore l'edificio) per complessivi mq.110 circa, che risultano interamente recintati. L'area anteriore si presenta protetta da un cancello di tipo carrabile, con possibilità di parcheggio per un autoveicolo.

L'alloggio è composto da un portico di mq.19,90 lordi di altezza utile m.2,80 dotato di camino per barbecue, tre locali di rispettivi mq. 9,24 – 10,30 e mq. 14,18, oltre un piccolo disimpegno centrale ed un servizio igienico finestrato di mq.3 circa con altezza utile pari a m.2,70.

La valutazione include tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive, se e qualora esistenti in diritto, anche se non specificate nella presente perizia.

L'immobile si intende aggiudicato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Quota e tipologia del diritto

comproprietario in regime di comunione dei beni con

L'unità residenziale è posta al piano terra ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: lo stato generale di conservazione è sostanzialmente sufficiente.

Le pareti interne presentano tracce di umidità da risanare, i pavimenti appaiono tutti in sufficiente stato conservativo. Le finiture sono in linea con la tipologia dell'immobile e in relazione all'epoca di costruzione.

Anche gli infissi interni ed esterni appaiono in discreto stato di conservazione generale.

Il soleggiamento avviene attraverso le pareti esterne esposte sui lati liberi ovest-est.

Buona la distribuzione funzionale degli spazi interni, appena sufficiente l'ampiezza dei singoli vani in ragione alla loro destinazione d'uso in contesto balneare.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a tetto materiale: c.a. e laterizio
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele
Strutture verticali	materiale: c.a. e muratura

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro zincato apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton
Pavim. Esterna	materiale: cemento e piastrelle di grès
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di grès condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonaco tinteggiato
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da verificare**

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **fossa biologica** condizioni: **da verificare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da verificare**

Termico

tipologia: **autonomo** condizioni: **da verificare****Impianti (conformità e certificazioni)****Note generali impianti:**

Per l'unità immobiliare in esame risultano rilasciate le dichiarazioni di conformità impiantistiche allegate alla pratica edilizia CEA n.39-04 del 08-07-2014.

Si precisa che, alla data odierna, non è possibile rilasciare garanzia del buon funzionamento degli impianti tecnologici e della loro attuale conformità e che, pertanto, eventuali costi relativi a verifiche e dichiarazioni di rispondenza restano a totale carico dell'aggiudicatario.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata misurata computando al 100% le murature portanti perimetrali di proprietà, al 50% quelle confinanti ed al 100% le pareti interne, così come previsto dal D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

La valutazione finale viene effettuata a corpo ed è comprensiva dell'incidenza delle corti esclusive.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Portico (veranda)	sup reale lorda	19,90	0,90	17,90
Alloggio	sup reale lorda	45,20	1,00	45,20
Cortili	sup reale lorda	110,00	0,10	11,00
		125,00		74,10

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 2°

Zona: Suburbana/LIDO POMPOSA E LIDO SCACCHI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1650

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

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene sopra descritto, è stato adottato il metodo di stima sintetico-comparativa basato su elementi di raffronto con immobili aventi simili caratteristiche.

I valori immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati dedotti attingendo da fonti indirette, quali il sito internet dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI) e le quotazioni del "Il Sole 24 ore" e Borsino Immobiliare, che possono fornire un quadro di massima delle compravendite a livello territoriale nazionale e localizzato, nonché da fonti dirette attraverso la consultazione delle pubblicazioni di agenzie immobiliari locali, operatori del settore e conoscenza personale. Il valore unitario adottato tiene conto della potenziale appetibilità dell'immobile in ragione delle caratteristiche intrinseche della zona e del quartiere in cui si trova, del taglio dimensionale e dello scoperto pertinenziale.

Considerato l'andamento del mercato immobiliare piuttosto attivo per il litorale comacchiese, tenuto conto delle indagini di mercato condotte sul posto, si ritiene prudentiale e giustamente compensativo il valore unitario di € 1.500,00/mq.

La valutazione finale tiene conto delle spese per le regolarizzazioni necessarie, incombenti per la certificazione energetica, nonché verifiche ed adeguamenti funzionali o messa a norma degli impianti. Si precisa che tutti questi oneri resteranno a totale carico dell'acquirente.

Sono comprese nella valutazione finale tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive, se e qualora esistenti in diritto, anche se non specificate nella presente perizia.

L'immobile si intende aggiudicato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per il valore attribuito inteso a corpo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del registro di Ferrara, Ufficio tecnico del Comune di Comacchio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare locale.

Altre fonti di informazione: conoscenza personale.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Portico	17,90	€ 1.500,00	€ 26.850
Alloggio.	45,20	€ 1.500,00	€ 67.800,00
Cortili	11,00	€ 1.500,00	€ 16.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.150,00
Valore Finale a corpo			€ 111.150,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	74,10	€ 111.150,00	€ 111.150,00

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%)

€ 16.672,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
In cifra arrotondata:

€ 94.477,50

€ 95.500,00**Allegati:**

- 1. estratto di mappa;
- 2. Elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- 3. Visura catastale;
- 4. Planimetria catastale;
- 5. Elenco formalità ipotecarie;
- 6. Copia atto Notaio Maioli del 26/09/2005;
- 7. Copia fascicolo edilizio;
- 8. Fotografie n.13;

Data generazione, 05-06-2025

L'Esperto alla stima
Geometra Roberta Merli