Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]
contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **152/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **27-05-2026 ore 9,30**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa Maria Marta CRISTONI**

Custode Giudiziario: **Dr.ssa Elena BENETTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Geometra Celso Brina
Codice fiscale: BRNCLS58B10D548T
Studio in: Via Pitteri, 42/A - 44123 FERRARA
Telefono: 0532/741943
Cellulare: 339-2174722
Email: teamfrost@libero.it
Pec: celso.brina@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali:**
   Bene: Via Monte Penegal n. [redacted] - Lido di Pomposa – Comune Comacchio (FE) – 44029
   Lotto: Unico - **Categoria:** Alberghi e pensioni **[D2]**
   Al Catasto Fabbricati: [redacted] - [redacted] - con sede in Comune di Comacchio, (FE), piena proprietaria, **(1/1).** Al foglio [redacted] particella [redacted] Via Monte Penegal n° [redacted] piano Terra, Comacchio, categoria D/2, rendita € 914,13 il fabbricato con corte esclusiva.
   Anche al Catasto Terreni: erroneamente ancora in ditta S[redacted] [redacted] e [redacted] [redacted] primi comproprietari indivisi, Comune di Comacchio, al foglio [redacted] particella [redacted] Ente Urbano, superficie catastale 665 mq., corte e sedime del fabbricato.

2. **Stato di possesso:**
   Bene: Via Monte Penegal n. [redacted] - Lido di Pomposa – Comune Comacchio (FE) – 44029
   Lotto: Unico - **Possesso:** Occupato da inquilina con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2024 e registrato per l'importo di euro 12.240,00/anno, con cadenza mensile. Registrato a Ferrara il 22/01/2024, ai nn.056, serie 3T, - Tipologia del contratto: "Locazione di immobile strumentale, (S2)", durata 6 anni, scadenza 31/12/2029 -

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**
   Bene: Via Monte Penegal n. [redacted] - Lido di Pomposa – Comune Comacchio (FE) - 44029
   Lotto: Unico - **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

4. **Creditori Iscritti:**
   Bene: Via Monte Penegal n. [redacted] - Lido di Pomposa – Comune Comacchio (FE) - 44029
   Lotto: Unico - **Creditori Iscritti:** [redacted] -

5. **Comproprietari:**
   Beni: Via Monte Penegal n. [redacted] - Lido di Pomposa – Comune Comacchio (FE) - 44029
   Lotto: Unico - Comproprietari: Nessun'altro

6. **Misure Penali:**
   Beni: Via Monte Penegal n. [redacted] - Lido di Pomposa – Comune Comacchio (FE) - 44029
   Lotto: Unico - **Misure Penali:** NON conosciute

7. **Continuità delle trascrizioni:**
   Bene: Via Monte Penegal n. [redacted] - Lido di Pomposa – Comune Comacchio (FE) - 44029
   Lotto: Unico - **Continuità delle trascrizioni:** SI

8. **Prezzo:**
   Bene: Via Monte Penegal n. [redacted] - Lido di Pomposa – Comune Comacchio (FE) - 44029
   Lotto: Unico **- Valore complessivo intero arrotondato: €. 285.600, 00**

Beni in **Comune di Comacchio (FE)**
Località/Frazione **Lido di Pomposa**
Via Monte Penegal n. [redacted]

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: Unico.

Alberghi e pensioni [D2] - sito in frazione: Lido di Pomposa, Via Monte Penegal n. [redacted]

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] - [redacted] - **Piena proprietà**
Eventuali comproprietari: Nessun'altro

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] - [redacted] piena proprietaria, (1/1)., al foglio [redacted] particella [redacted] Via Monte Penegal n° [redacted] piano Terra, comune Comacchio, categoria D/2, rendita € 914,13, il fabbricato con corte esclusiva.
Derivante da: Rettifica di intestazione del 28/11/2001, Prat. n. FE0013595
NOTE: Censito anche al Catasto Terreni al foglio [redacted] mapp. [redacted] Ente Urbano di mq. 665.
Confini: Via Monte Penegal, Via Pasubio, map. [redacted] e map. [redacted] salvo altri anche più attuali
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: erroneamente ancora in ditta [redacted], primi comproprietari, Comune Comacchio, al foglio [redacted] particella [redacted] qualità Ente Urbano, superficie catastale 665 mq., il sedime del fabbricato e lo scoperto esclusivo circostante.
Derivante da: Variazione Identificativi per allineamento mappe del 27/10/2004, Pratica n. FE0149967.
Confini: Via Monte Nevegal, Via Pasubio, mapp. [redacted] e [redacted] salvo altri anche più recenti.
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Evidenti difformità interne ed esterne rispetto alla planimetria catastale ufficiale depositata in Catasto ancora nel 1981, e mai aggiornata a tutt'oggi nonostante le molteplici autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Comacchio nel Corso degli anni.
Regolarizzabili mediante: Pratica Catastale Dokfa con presentazione di nuova planimetria aggiornta, sempre previa regolarizzazione comunale;
Descrizione delle opere da sanare: Rispetto alla planimetria ufficiale del 1981, che comunque identifica esattamente l'immobile in oggetto, ad oggi risultano implementate e modificate le superfici, le volumetrie e, localmente, anche alcuni aspetti della morfologia del manufatto, (forometria ed alcuni tramezzi); il tutto come meglio riportato nella "tavola comparative" in allegato dove in giallo sono state evidenziate le demolizioni ed in rosso i rifacimenti e/o gli ampliamenti effettuati in diffromità.
Procedura Catastale Dokfa con nuova scheda catastale: € 700,00 - Oneri Totali: **€ 700,00**
Per quanto sopra NON si può dichiarare la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Datato compendio commerciale ad uso ristorante pizzeria con ambienti accessori e di servizio, sviluppato tutto al piano terra, edificato con strutture portanti verticali in pareti e pilastri di diversi tipi, nonchè con solai e falde inclinate di copertura realizzate in latero cemento e/o con strutture in ferro e/o legno, con orditure, tavolati e manti in pannelli prefabbricati o in tegole curve a finire. I prospetti risultano intonacati e tinteggiati con specchiature rivestite in perline di legno, dove lo scoperto esclusivo circostante è pavimentato e recintato.
Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche lo stesso compendio immobiliare, vista la relativa vetustà ed usura, lo si può considerare in normale stato di conservazione ma con qualche localizzata carenza di manutenzione.
Per quanto riguarda le condizioni estrinseche il medesimo bene è inserito in zona prevalentemente residenziale di tipo turistico balneare con sufficienti infrastrutture primarie e servizi commerciali, sociali, ricettivi e ricreativi ma abbastanza carente di infrastrutture secondarie, di trasporto pubblico, scolastiche, sanitarie; località che comunque risulta sufficientemente raccordata e servita dalla viabilità locale e provinciale.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: servizi commerciali e ricrativi
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali di tipo turistico balneare
Importanti centri limitrofi: Comacchio.
Attrazioni paesaggistiche: Parco del Delta e litorale balneare.
Attrazioni storiche: Abbazia di Pomposa, Castello di Mesola, centro storico Comacchio.
Principali collegamenti pubblici: autobus extra-urbani

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da inquilina con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2024 e registrato per l'importo di euro 12.240,00/anno, con pagamento a cadenza mensile.
Registrato a Comacchio il 22/01/2024, ai nn.056, serie 3T - Tipologia contratto: "Locazione di immobile strumentale, (S2)", durata 6 anni, scadenza 31/12/2029 –
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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 attiva a favore [redacted] – e contro [redacted] – [redacted] -; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ferrara; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 72.459,46; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 03/03/2025, ai nn. 165/2025; Iscrit

to/trascritto a Ferrara (FE) in data 04/04/2025, ai nn. 6439/1025

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 14/04/2006, ai nn. 1822/2006; iscritto/trascritto a Ferrara in data 06/05/2006, ai nn. 11598/6812;

- **Pignoramento** a favore di [redacted], contro [redacted]; Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 28/07/2025, ai nn. 2881/2025; iscritto/trascritto a Ferrara in data 25/09/2025, ai nn. 18328/13709;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

NON conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Attestazione Prestazione Energetica: Non specificato
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] - Piena proprietaria, **(1/1). proprietario/i ante ventennio** al **28/11/2001.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. A. Alberti, in data 22/11/1996, ai nn. 77816/13907; trascritto a Ferrara, in data 17/12/1996, al part. 13109.

Titolare/Proprietario: [redacted] - Piena Proprietà **(1/1)** dal 28/11/2001 ad oggi, **(attuale/i proprietario/i)** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. G.L. Maioli, in data 28/11/2001, ai nn. 62241/18373; trascritto a Ferrara, in data 30/11/2001, ai nn. 22689/13421.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Prat. n. 119/1968**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie per lavori di costruzione di locale ad uso ristorante pizzeria
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/03/1968 al n. di prot. 3165

Rilascio in data 03/04/1968 al n. di prot. 3165
Abitabilità/agibilità in data 10/04/1970 al n. di prot. 3752/28

Numero pratica: **Prat. n. 296/1996**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori, (DIA), per modifica della recinzione esterna esistente e modifica dell'assetto dei vani interni senza modifica della sagoma e dei prospetti.
Presentazione in data 31/10/1996, al n. di prot. 31811/7109.
NOTE: In data 23/04/1997 è stata presentata comunicazione di "Variante in corso d'opera", Prot. 10597/2784, per alcune variazioni interne apportate alla cucina e al magazzino. Tipo di pratica che non prevede il rilascio della concessione edilizia dove, in data 05/05/1997, è stata certificata la relativa "Fine Lavori", avvenuta in data 30/04/1997, che ha autorizzato l'agibilità dell'immobile ad esclusione delle altre opere edili autorizzate nel frattempo con P.E. n° 549/1996 ed ancora in corso alla stessa data.

Numero pratica: **Prat. n. 549/1996**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia - Per lavori: Ristrutturazione e modifiche ad un fabbricato uso Bar-Ristorante-Pizzeria e realizzazione di porticato
Presentazione in data 21/12/1996 al n. di prot. 37048
Rilascio in data 09/06/1997 al n. di prot. 37048/3613/97
NOTE: Completa di parere favorevole dell'U.S.L. di competenza del 19/12/1996, Prot. 24489 e di Parere Favorevole dell'Amministrazione Provinciale di Ferrara del 06/05/1997, Prot. 17317. In data 25/01/1997 Prot. 2376/458, ed in data 15/03/1997 Prot. 7418/1806, sono state presentate delle documentazioni integrative. Non riscontrati il certificato di abitabilità finale e il relative aggiornamento catastale.

Numero pratica: **Prat. n. 321/2000**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia per istallazione di gazebo in adiacenza di fabbricato commerciale
Presentazione in data 16/06/2000 al n. di prot. 20900/5250
Rilascio in data 05/07/2000 al n. di prot. 155/20900/5250
NOTE: Con successive richiesta di "Variante in corso d'opera", Prat. n. 575/2000, presentata il 18/11/2000, Prot. 39481.

Numero pratica: **Prat. n. 575/2000**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia per Ristrutturazione e installazione di pergolato con chiusura vetrata.
Presentazione in data 18/11/2000 al n. di prot. 39481/9616
Rilascio in data 01/03/2001 al n. di prot. 46/39481/9616
NOTE: In data 13/02/2001, Prot. 5134/1207, è stata presentata documentazione integrativa compreso il parere favorevole dell'U.S.L. datato 10/02/2001, Prot. 821/IP. Non si sono riscontrati l'agibilità finale ed il nuovo aggiornamento catastale.

7.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità interne ed esterne.
Regolarizzabili mediante: Pratiche edilizie in sanatoria e/o in "Variante" a precedenti titoli edilizi, nonchè eventuale ripristini se e dove necessario, facendo sempre salvi i diritti di terzi.
Descrizione delle opere da sanare: Parte della corte e del portico anteriore risultano coperti, chiusi e delimitati non proprio in conformità ai precedenti titoli edilizi, con conseguente potenziale incremento di cubature e superfici pertinenziali comunque da verificare; inoltre risultano difformità localizzate a forometrie perimetrali e a tramezzi interni; il tutto come meglio evidenziato da "tavola comparative" in allegato dove in giallo sono state evidenziate le demolizioni ed in rosso i rifacimenti e/o gli ampliamenti realizzati in difformità.
Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria e in variante ai sensi delle N.T.A. di Co-

macchio e/o ripristino se e dove necessario. : € 9.950,00 - Oneri Totali: **€ 9.950,00**
Note: nello specifico interventi eventualmente da effettuarsi in riferimento all'art. 111 N.T.A., (ampliamenti in deroga), all'art. 49 e alla scheda regolamento DEOR, sempre in salvaguardia dei diritti dei terzi e del Codice della Strada; il tutto senza perdere di vista il relativo Vincolo Paesaggistico, art. 142 Lettera "A", (entro300 mt. dalla battigia)
Per quanto sopra NON è possibile dichiarare la conformità edilizia;

7.2 *Conformità urbanistica:*

Alberghi e pensioni [D2]

Strumento urbanistico Adottato:	PRG. Variante Generale del 1997
In forza della delibera:	PRG. Variante Generale del 1997 approvato dalla G. P. il 26/03/2002, n° 103
Zona omogenea:	"B" - edificate e di completamento a prevalente destinazione residenziale - Sottozona "B1.c" - consolidata satura -
Norme tecniche di attuazione:	Art. 35 - 36 - 37 delle N.T.A., variante del 2004 entrate in vigore in data 14/11/2018 tramite pubblicazione sul BURERT, più scheda dell'ambito di riferimento.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:
Come già riportato al punto "7.1" si sono riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità interne ed esterne. - Regolarizzabili mediante: quanto riportato al precedente punto "7.1", magari partendo da eventuale istanza di "Valutazione Preventiva" ai sensi dell'art. 21 della L.R. n° 15/2013 per confluire in eventuale P.D.C. in sanatoria ai sensi della L.R.R. n. 23/2004, nonchè con ripristini se e dove necessario.
Descrizione delle opere da sanare: si richiama quanto già riportato al precedente paragrafo "7.1".
NOTE: Vista la complessità dell'ingarbugliata situazione edilizia da dirimere si è effettuato un ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico competente del Comune di Comacchio dove si è potuto constatre in maniera più specifica e mirata:
A) - che le difformità accertate nella realizzazione autorizzata della copertura dei magazzini retrostanti, e quelle inerenti all'ampliamento su due lati fino in confine della sala ristorante, presentano caratteristiche che consentono di ipotizzare l'istruzione di una pratica di "Variante" a titoli abilitativi rilasciati in precedenza, rispettivamente la Prat. n. 549/1996 per la copertura realizzata nella sala ristorante, e la Prat. n. 575/2000 per la copertura realizzata nei retrostanti magazzini.
B) – Che l'ampliamento esistente in fronte a Via Monte Penegal della sala ristorante, effettuato tramite la chiusura di una parte del portico anteriore, e le altre varie difformità accertate, presentano caratteristiche per poter ipotizzare l'istruzione di una unica istanza di PDC in sanatoria comprendente tutte le difformità riscontrate, facendo riferimento all'art. 111 delle N.T.A. del Comune di Comacchio, applicabile solo se rimangono salvaguardate le indicazioni e le clausole dello stesso articolo.
Questo naturalmente salvo altre e più precise indicazioni da parte degli uffici preposti del Comune di Comacchio ottenibili a seguito della necessaria presentazione di pratica edilizia specifica, magari previa istanza per un "Parere Preventivo" nel merito ai sensi dell'art. 21 della L.R. n° 15/2013.
Il tutto fatti salvi i diritti di terzi dove, consapevoli che l'immobile verrebbe eventualmente venduto nello stato di fatto in cui si trova, rimane inteso che tutte le incombenze e le spese di adeguamento normativo, di conformità urbanistica, di istruttoria, nonchè per diritti ed oneri comunali e quant'altro di iner

ente, nulla escluso, rimangono comunque a carico dell' eventuale acquirente.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Alberghi e pensioni [D2]**

Datato compendio commerciale ad uso ristorante pizzeria con porticato, ambienti accessori e di servizio anche in aderenza a creare un unico agglomerato immobiliare abbastanza eterogeneo, tutto sviluppato al piano terra, posto in Comune di Comacchio, (FE), Via Monte Penegal n° ■ composto di: sala bar-ristorante con cucina servizi igienici, disimpegni, ripostigli, deposito, dispense, pergolato, porticato e modesto scoperto esclusivo; il tutto nello stato di fatto e come attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti così come da atto del Notaio Dr. G.L. Maioli del 28/11/2001, Rep. 62241/18373, e precedenti ancora validi.
Compendio immobiliare che risulta edificato con strutture portanti verticali in pareti e pilastri di diversi tipi quali cemento armato, muratura, ferro, legno, con parziale solaio intermedio in latero cemento nella zona servizi, nonché con falde inclinate di copertura, anche del porticato, realizzate in legno mordenzato con capriate, travi, orditure secondarie, tavolati e manto in coppi ferraresi a finire; tranne il retrostante "pergolato" chiuso che presenta una copertura in pannelli sandwichc prefabbricati in lamiera coibentata. I prospetti sono in murature e pilastri di diversi tipi, prevalentemente intonacati e tinteggiati, dove il timpano di testa, lato Via Pasubio, ed altre specchiature murarie perimetrali risultano rivestite con perline di legno; il tutto con gronde, pluviali ed un modesto scoperto esclusivo pavimentato con elementi prefabbricati in cls. di tipo autobloccanti e/o in calcestruzzo lisciato a ferro che risulta completamente recintato con muretti intonacati e tinteggiati, cancelli e recinzioni varie prevalentemente in legno mordenzato.
Internamente i pavimenti ed i parziali rivestimenti alle pareti dei bagni e della cucina sono in ceramica di diversi tipi, le rimaneti pareti, alcuni pilastri e parte dei soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera; il tutto con specchiature murarie, i rimanenti pilastri ed altri elementi architettonici che invece sono realizzati in murature a vista. I serramenti in genere, compreso gli accessi, i parziali tamponamenti del portico, gli infissi delle finestre e del timpano della sala Bar-Ristorante, corrispondono a serramenti anche di grandi dimensioni realizzati prevalentemente con telai metallici e specchiature in parte cieche ed in parte con vetri di diversi tipi, anche stampati e/o colorati, tranne una finestra che è tamponata con elementi prefabbricati in vetro-mattone; le porte interne sono prevalentemente tamburate con specchiature cieche.
Il porticato esterno, delimitato da muretti intonacati e tinteggiati, è pure pavimentato in ceramica e coperto con tendoni sostenuti da strutture portanti in carpenteria metallica e/o in legno con orditure. Detto esercizio commerciale nel suo contesto è dotato di impianto elettrico ed F.M. con punti luce, prese e distribuzione sotto traccia e/o a vista, di impianto di riscaldamento con caldaia e termoconvettori, di impianto idrico con distribuzione acqua calda e fredda completo di sanitari; tutti impianti datati per i quali non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità.

Superficie complessiva di circa mq **411,00 -** E' posto al piano: Terra - L'edificio è stato costruito nel: 1968
L'unità immobiliare è identificata con il numero: ■ ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,70/4,95
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1
Stato di manutenzione generale: normale
Condizioni generali dell'immobile: Nel suo insieme vista la vetustà e la relativa usura detto compendio immobiliare lo si può definire in normale stato di conservazione con qualche carenza di manutenzione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
come da indicazioni del manuale dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98 e successivi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ristorante pizzeria con cucina e servizi	sup reale lorda	222,00	1,00	222,00
Magazzini retrostanti	sup reale lorda	50,00	0,30	15,00

Porticato con distesa	sup reale lorda	81,00	0,25	20,25
Area cortiliva scoperta	sup reale lorda	58,00	0,10	5,80
		411,00		**263,05**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Commerciale - Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2° - 2025 - Zona: Lido di Pomposa, Comune di Comacchio, (FE)

Tipo di destinazione: Commerciale - Tipologia: Ristorante

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **790** - Valore di mercato max (€/mq): **1350**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è utilizzato il metodo **"SINTETICO-COMPARATIVO"** che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi.
Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da indicazioni del manuale dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98 e successivi), dello stato di manutenzione e conservazione, di eventuali pertinenze esclusive e di quant'altro di riportato in perizia; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Comacchio; - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
Uffici del registro di Ferrara; - Ufficio tecnico di Comacchio;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili e/o altri e disinteressati operatori del settore;
Altre fonti di informazione: Servizio OMI e comparabili edito dall'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, Borsino immobiliare ed altre banche dati..

8.3 Valutazione corpi:

Unico. Alberghi e pensioni [D2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - € 348.541,25.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ristorante pizzeria con cucina e servizi	222,00	€ 1.325,00	€ 294.150,00
Magazzini retrostanti	15,00	€ 1.325,00	€ 19.875,00
Porticato con distesa	20,25	€ 1.325,00	€ 26.831,25
Area cortiliva scoperta	5,80	€ 1.325,00	€ 7.685,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 348.541,25
Valore Finale	**€ 348.541,25**
Valore corpo	€ 348.541,25
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 348.541,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 348.541,25

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Unico	Alberghi e pensioni [D2]	263,05	€ 348.541,25	€ 348.541,25

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%) € 52.281,19

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.650,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: **NON divisibile**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 285.600,00**

8.6 Regime fiscale della vendita **persona giuridica**

Allegati

- Visure catastali
- Planimetrie unità immobiliari
- Estratto di mappa
- Documentazione comunale
- Ispezioni ipotecarie
- Documentazione fotografica
- Atti di provenienza
- Contratti di affitto

Data generazione:
24-03-2026

L'Esperto alla stima
Geometra Celso Brina