

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **161/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **27-05-2026 ore 9,45**

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

Email: teamfrost@libero.it

Pec: celso.brina@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali:

Bene: Via Lido n. ■ - Lido di Volano – Comune Comacchio (FE) – 44022 - **Lotto:** Unico -
Categoria: Fabbricati costruiti e/o adattati per esigenze commerciali specifiche - **[D8]** -
 ■ nata ■ - ■ - Proprie-
 taria 1/1 -, al Catasto Fabbricati al foglio ■ particella ■ Via Lido Di Volano ■ piano
 Terra, Comune Comacchio, categoria D/8, rendita € 3.478,50 il compendio di ristorazione;
NOTE: con sedime censito anche al C.T. al foglio ■ particella ■ ente urbano di mq. 1157.

2. Stato di possesso:

Bene: Via Lido n. ■ - Lido di Volano - Comune Comacchio (FE) – 44022 - **Lotto:** Unico -
Possesso: Occupato da Ditta personale con comodato d'uso stipulato in data 16/06/2025
 per l'importo di euro 0,00 - Tipologia contratto: indeterminato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

Bene: Via Lido n. ■ - Lido di Volano - Comune Comacchio (FE) – 44022 - **Lotto:** Unico -
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti:

Bene: Via Lido n. ■ - Lido di Volano - Comune Comacchio (FE) – 44022 - **Lotto:** Unico -
Creditori Iscritti: ■
 ■

5. Comproprietari

Beni: Via Lido n. ■ - Lido di Volano - Comune Comacchio (FE) – 44022 - **Lotto:** Unico -
 Comproprietari: Nessun'altro

6. Misure Penali

Beni: Via Lido n. ■ - Lido di Volano - Comune Comacchio (FE) – 44022 - **Lotto:** Unico -
Misure Penali: NON Conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Lido n. ■ - Lido di Volano - Comune Comacchio (FE) – 44022 - **Lotto:** Unico -
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Lido n. ■ - Lido di Volano - Comune Comacchio (FE) – 44022 - **Lotto:** Unico -
Valore complessivo intero arrotondata: € 239.000,00

Beni in **Comune di Comacchio (FE)**
Località/Frazione **Lido di Volano**
Via Lido n. ■

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:

"Fabbricati costruiti o adattati per esigenze commerciali specifiche - [D8] - sito in Comune di Comacchio, (FE), frazione: Lido di Volano, Via Lido n. ■"

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ■ - Piena proprietà - ■: ■

Eventuali comproprietari: - Nessun'altro

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione: ■, nata ■
■ - **Proprietaria 1/1** -, al foglio ■ particella ■ Via Lido Di Volano n° ■ piano Terra, comune Comacchio, categoria D/8, rendita € 3.478,50 il compendio nel suo insieme.

Derivante da: Variazione del Classamento del 10/08/2011 - Prot. FE0124065

Confini: Strade, parcheggi e verde pubblico, map.li ■ e ■ salvo altri anche più attuali.

Identificato al Catasto Terreni: al foglio ■ particella ■ Ente Urbano di mq. 1157 compreso il sedime dei fabbricati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nei basso comodi esterni.

Regolarizzabili mediante: Pratica Catastale Dokfa con presentazione di nuova scheda planimetrica, previa eventuale regolarizzazione comunale.

Descrizione delle opere da sanare: Risultano invertiti la porta con la finestra in un ripostiglio e in una dispensa esterni, nonché altre anomalie dovute al parziale crollo "frigittoria" esterna.

Procedura Catastale Dokfa: € 600,00 - Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Vetusto compendio commerciale ad uso ristorante con ambienti accessori e di servizio anche in adiacenza e/o in corpi staccati a creare un unico agglomerato immobiliare decisamente eterogeneo sviluppato tutto al piano terra, edificato con strutture portanti verticali in pareti e pilastri di diversi tipi, quali murature, ferro, legno, nonché con solaio intermedio e falde inclinate di copertura realizzate in parte in latero cemento e in parte con strutture in ferro e/o legno, con orditure, tavolati e manti in eternit o in tegole curve a finire. I relative prospetti sono realizzati in parte in murature a vista, in parte intonacati e tinteggiati e/o rivestiti con perline di legno; il tutto dove lo scoperto esclusivo circostante, prevalentemente pavimentato e con alcune zone a verde, è parzialmente delimitato da recinzioni varie.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche lo stesso compendio immobiliare, vista la vetustà soprattutto della copertura in eternit, nonché i diversi ammaloramenti ivi presenti dovuti in prevalenza a localizzate infiltrazioni meteoriche, lo si può considerare in appena sufficiente stato di conservazione strutturale ma con diverse carenze di manutenzione.

Per quanto riguarda le condizioni estrinseche il medesimo bene risulta inserito in zona balneare a ridosso della spiaggia in una località turistica-residenziale provvista di infrastrutture primarie ma

carente e/o priva di infrastrutture secondarie, di trasporto pubblico, scolastiche, sanitarie e di servizi commerciali, sociali, ricettivi e ricreativi, comunque sufficientemente servita e/o raggiungibile dalla viabilità locale e provinciale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: modesti servizi commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: parco nautareale e/o residenziali turistico balneari

Importanti centri limitrofi: Comacchio, Mesola.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Delta e litorale balneare.

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

Principali collegamenti pubblici: autobus extra-urbani

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Ditta personale con contratto di comodato d'uso gratuito, (ristorante), stipulato in data 16/06/2025 per l'importo di euro 0,00 - Tipologia contratto: indeterminato – Registrato a Ferrara l'11/07/2025 al n° 1063, serie 3X.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona; Importo ipoteca: € 102.000,00; Importo capitale: € 93.432,71; A rogito di Tribunale di Verona in data 27/10/2006, ai nn. 4786/2006; Iscritto/trascritto a Ferrara (FE) in data 23/11/2006, ai nn. 31895/6551;

Note: Colpisce anche altri beni immobili estranei alla presente procedura, quindi nello specifico solo con riferimento al terreno mapp. [REDACTED] di Comacchio; mappale poi soppresso e confluito nell'attuale mapp. [REDACTED] ivi pignorato.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro la [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 90.000,00; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 29/06/2016, ai nn. 1106/2016; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 28/10/2016, ai nn. 18353/2777;

Note: Colpisce l'attuale immobile pignorato mapp. [REDACTED] di Comacchio, (FE).

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] - contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 21/05/2008, ai nn. 3385/2008, iscritto/trascritto a Ferrara in data 08/07/2008, ai nn. 15197/9125;

Note: Colpisce anche altri immobili estranei alla presente procedura, quindi con riferimento alla sola unità immobiliare mapp. [REDACTED] di Comacchio, poi soppressa e diventata l'attuale u.i. mapp. [REDACTED] ivi pignorata.

- **Pignoramento** a favore [REDACTED] - contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Ufficio Unico Ufficiali Giudiziari in data 12/08/2009, ai nn. 5646/2009 iscritto/trascritto a Ferrara in data 17/09/2009, ai nn. 17383/10520; **Note:** Colpisce il bene mapp. [REDACTED] di Comacchio, poi soppresso e diventato l'attuale mapp. [REDACTED] pignorato nell'esecuzione immobiliare in oggetto.

- **Pignoramento** a favore [REDACTED] - contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento immobili; A rogito Ufficiali Giudiziari Ferrara in data 05/09/2025, ai nn. 3234/2025, iscritto/trascritto a Ferrara in data 02/10/2025, ai nn. 18883/14135;

Note: Colpisce l'attuale unità immobiliare pignorata mapp. [REDACTED]

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 di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] – fino al 12/03/2003. Inizialmente in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dr. A. Torcoletti, in data 12/06/1967, ai nn. 119.673/20.342; trascritto a Ferrara, in data 01/10/1968, al part. 6827; in fine a seguito di atto di assegnazione a rogito di Notaio Dr. R. Guidetti in data 30/03/1987, ai nn. 5178/2121; trascritto a Ferrara, in data 27/04/1987, al part. 4319;

Note: A seguito di frazionamenti catastali del 1958 e del 1963 con atto Notaio Dr. Torcoletti del 1968 [REDACTED] acquistava dal Demanio dello Stato un'ampia area di arenile posta in Lido di Volano, (FE), ivi incluso l'immobile attualmente pignorato, dandosi atto della presenza di alcune costruzioni in muratura eseguite da privati in precedenza.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Piena proprietaria, (1/1).

dal 12/03/2003 ad oggi, (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. S. Maisto, in data 12/03/2003, ai nn. 119.673/20.342; trascritto a Ferrara, in data 25/03/2003, ai nn. 5936/3885.

Note: [REDACTED] acquista l'unità immobiliare mapp. [REDACTED] in Lido di Volano, già nell'attuale consistenza; mappale poi soppresso ad originare l'attuale mapp. [REDACTED] pignorato nell'esecuzione immobiliare in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Prat. n. 626/1989**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Richiesta per installare una insegna luminosa.

Presentazione in data 08/08/1989, al n. di prot. 14.801/2629.

NOTE: Pratica trasmessa alla Polizia Municipale in data 11/08/1989, Prot. 2275, poi perfezionata con parere favorevole in data 08/10/1989.

Numero pratica: **Prat. n. 274/1996**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Richiesta per installare una insegna luminosa.

Presentazione in data 20/06/1996, al n. di prot. 18533.

Rilascio in data 13/07/1996, al n. di prot. 18533/4441/96/URB.

Numero pratica: **Prat. n. 400/2002**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori, (DIA), per lavori di Manutenzione straordinaria al tetto del ristorante con bonifica e sostituzione del manto esistente in lastre di fibro cemento.

Presentazione in data 21/12/2002, al n. di prot. 44312.

NOTE: Manutenzione straordinaria mai realizzata perché la DIA è stata sospesa dal Comune di Comacchio in data 09/01/2003, Prot. Urb. n. 80/2002, a causa di carenze documentali mai integrate.

Numero pratica: **Prot n. 33427/2010**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Accertamento di conformità urbanistica

Presentazione in data 07/07/2010 al n. di prot. 33427

Rilascio in data 03/08/2010 al n. di prot. 38195

NOTE: Con la presente pratica [REDACTED] ha certificato che il fabbricato in oggetto esisteva fin dal 1953 e nello stato attuale presumibilmente fin dal 1957, e che esiste anche una concessione dell'Intendenza di Finanza del 02/09/1968. Dalla C.T.R. usata come base del P.R.G. del Comune di Comacchio del 1978, il fabbricato risultava già esistente sostanzialmente nelle consistenza attuale, (come confermato anche dalle foto aeree ufficiali della Regione Emilia Romagna effettuate nel 1976). Inoltre, da un'autorizzazione abilitativa del Comune di Comacchio del 1956, per un fabbricato a Volano Spiaggia, si evince che: "...essendo la casa su terreno del Demanio Marittimo, non è stato necessario il rilascio dell'autorizzazione comunale quale nulla osta di costruzione...". Infine, urbanisticamente parlando, il fabbricato in oggetto non è mai risultato all'interno del centro urbano del Lido di Volano, quindi si da atto che a suo tempo il fabbricato in oggetto non necessitava di alcun nulla osta edilizio,

Numero pratica: **Prat. n. 192/2014**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori – CIL - Per lavori di Sostituzione tendaggi e strutture portanti della copertura del portico di accesso al ristorante

Presentazione in data 28/03/2014 al n. di prot. 14700

Rilascio in data 14/04/2014 al n. di prot. 14700

NOTE: Comprensiva dell'autorizzazione del Parco del Delta del 27/03/2014, Prot. n° 65/2014

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità nei bassocomodi esterni.

Descrizione delle opere da sanare: Risultano invertiti le porte con le finestre in un ripostiglio e in una dispensa esterni, nonché altre anomalie dovute al parziale crollo della friggitoria sempre all'esterno.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria ai sensi della Lg. 105/2024, (Salva Casa),

e/o ripristino dove necessario: € 4.900,00 - Oneri Totali: **€ 4.900,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PRG. Variante Generale del 24/09/1997.
In forza della delibera:	PRG. Variante Generale del 1997 approvato dalla G. P. il 26/03/2002, Prot. n° 103.
Zona omogenea:	Ambito di recupero e riqualificazione urbana - Ambito 1: Lido Di Volano - Strumento di attuazione P.U.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 e 84 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 pat-tuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nel merito è doveroso ricordare che il Comune di Comacchio ha certificato che il fabbricato in oggetto esisteva fin dal 1953, e nello stato attuale fin dal 1957; aspetto avallato anche da concessione dell'Intendenza di Finanza del 02/09/1968. Dalla C.T.R. (Cartografia Regionale), usata come base del P.R.G. del Comune di Comacchio del 1978, il fabbricato risultava già esistente nell'attuale consistenza, (come confermato anche dalle orto foto della della R.E.R. del 1976). In sostanza il fabbricato in oggetto, edificato su sedime ex Demanio Marittimo, urbanisticamente non è mai risultato all'interno del centro urbano del Lido di Volano, quindi è stato attestato che detto compendio ad uso ristorante al momento della sua realizzazione non necessitava di alcun nulla-osta edilizio. Pertanto all'attualità, vista la mancanza di difformità e/o anomalie significative, ne risulta attestata la relativa Conformità Edilizia come da comunicazione del Comune di Comacchio datata 03/08/2010, Prot. 38195.

Pertanto non si sono riscontrate anomalie degne di nota a livello urbanistico.

Descrizione: **Fabbricati per esigenze specifiche - [D8]**

Vetusto compendio commerciale ad uso ristorante con ambienti accessori e di servizio a creare un unico agglomerato immobiliare eterogeneo sviluppato tutto al piano terra, posto in Comune di Comacchio, (FE), località Lido di Volano, Via Lido n° ■■■ composto di: sala bar-ristorante con cucina servizi igienici, disimpegni e ripostigli vari il fabbricato principale, nonché alloggio personale, ripostigli, depositi, friggitoria, dispense tettoie, verande in corpi staccati e/o in adiacenza, con corti esclusive circostanti. 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 scrittura privata autenticata del Notaio Dr. S. Maisto del 12/03/2003, Rep. 119.673/20.342, e precedenti ancora validi.

Compendio che risulta edificato con strutture portanti verticali in pareti e pilastri di diversi tipi, cioè in muratura, ferro, legno, nonché con parziali solai intermedi e falde inclinate di copertura realizzate in parte in

latero cemento, ferro e/o legno con orditure, tavolati e manti in eternit o in tegole curve a finire. I prospetti sono in parte in murature a vista, intonacati e tinteggiati e/o rivestiti con perline di legno; il tutto dove lo scoperto esclusivo, prevalentemente pavimentato in calcestruzzo liscio a ferro e/o in piastre prefabbricate sempre in calcestruzzo, è parzialmente delimitato da recinzioni di varie tipologie.

Internamente i pavimenti sono in ceramica di diversi tipi e/o in piastrelle levigate in graniglia di marmo, i parziali rivestimenti alle pareti dei bagni e della cucina sono sempre in ceramica di diversi tipi e formati. Le rimanenti pareti, i pilastri e parte dei soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con specchiature e archi in murature a vista dove le rimanenti superfici di soffitti ed altri elementi strutturali sono rivestiti con perline di legno o con lastre in cartongesso a vista. Gli ingressi sono ad ante vetrate, le porte interne sono tamburate in legno con specchiature cieche e/o a vetri stampati; le finestre e le porte finestra sono in generale in P.V.C., legno, ferro, alluminio anodizzato con vetri normali o con vetro camera, alcune con soglie, davanzali ed inferriate.

Le verande esterne, delimitate da muretti intonacati e tinteggiati, sono pure pavimentate in ceramica e coperte con tendoni sostenuti da strutture portanti in carpenteria metallica.

Le corti posteriori, accessibili da cancello carraio in metallo, sono pavimentate con piastre in cls, e presentano una copertura realizzata con lastre ondulate in eternit sostenute da strutture portanti in tralicci di ferro e/o travetti in legno dove le rimanenti parti scoperte e presentano parziali sistemazioni a prato verde.

Detto esercizio commerciale nel suo contesto è dotato di impianto elettrico ed F.M. con punti luce, prese e distribuzione sotto traccia o a vista, di impianto di riscaldamento con caldaia ed elementi radianti, di impianto idrico con distribuzione acqua calda e fredda completo di sanitari ed impianto di condizionamento pensile; tutti impianti datati per i quali non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità.

Superficie complessiva del lotto di terreno mq **1.157,00** – Il fabbricato è posto al piano ed è stato costruito nel: 1957 - L'unità immobiliare è identificata con il numero: ■ ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,19/2,60 - L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente per la relativa vetustà.

Condizioni generali dell'immobile: Nel suo insieme vista la vetustà e i vari ammaloramenti, dovuti soprattutto a diffuse infiltrazioni meteoriche, detto compendio immobiliare lo si può definire in sufficiente stato di conservazione strutturale con diverse carenze 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 con cucina e servizi	sup reale lorda	359,00	1,00	359,00
Altri servizi e superfici intercomunicanti	sup reale lorda	186,00	0,30	55,80
Bassocomodi esterni	sup reale lorda	104,00	0,25	26,00
Tettoie ed altri bassocomodi	sup reale lorda	214,00	0,10	21,40
Area cortiliva scoperta	sup reale lorda	294,00	0,10	29,40
		1.157,00		491,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale (ristorazione) - Sottocategoria: Fabbricati costruiti e/o adattati per esigenze commerciali specifiche.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° - 2025 - Zona: Lido di Volano, Comune di Comacchio, (FE)

Tipo di destinazione: Commerciale - Tipologia: Ristorante

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Sufficiente

Valore di mercato min (€/mq): N.R. - Valore di mercato max (€/mq): N.R.

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 simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché il relativo 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 tramite il parametro degli immobili comparabili.

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:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 287.586,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ristorante pizzeria con cucina e servizi	359,00	€ 585,00	€ 210.015,00
Altri servizi e superfici intercomunicanti	55,80	€ 585,00	€ 32.643,00
Bassocomodi esterni	26,00	€ 585,00	€ 15.210,00
Tettoie ed altri basso-comodi	21,40	€ 585,00	€ 12.519,00
Area cortiliva scoperta	29,40	€ 585,00	€ 17.199,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 287.586,00
Valore Finale			€ 287.586,00
Valore corpo			€ 287.586,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 287.586,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 287.586,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto Unico	Commerciale specifico [D8]	491,60	€ 287.586,00	€ 287.586,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 43.137,90

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON facilmente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 239.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

persona fisica

Allegati

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

Data generazione:
02-03-2026

L'Esperto alla stima
Geometra Celso Brina