

Tribunale di Rovigo

Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:
Olympia SPV S.r.l.

contro: ~

n. Gen. Rep. **176/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-04-2024, ore 9:15

Giudice E.I.: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **I.V.G. Rovigo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE **Lotto UNICO**

Esperto alla stima: Dott. Agr. Gianluca Carraro
Codice fiscale: CRRGLC63R22Z326U
Partita IVA: 00926780297
Studio in: Via Ricchieri detto Celio 17 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 21550
Fax: 0425 424395
Email: gianluca.carraro@libero.it
Pec: gianluca.carraro@pec.epap.it

file: 176_2023_lotto_unico_rev01



RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. Dati Catastali

Bene: Via Argine Po 21 – Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: unico, unità residenziale in fabbricato accostato con due garage su limitrofa area cortiliva.

Corpo: A (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali):

Dati Catastali:Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime [REDACTED]

- [REDACTED] Proprietà per 1/2 Regime: [REDACTED]

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Porto Viro (RO), Sezione Urbana CO,

- **Foglio 9, particella 130, subalterno 2 graffata alla particella 520**, categoria A/5, classe 3, consistenza 6,5 vani, Via Po Vecchio 21, Piano T-1, rendita catastale € 181,28, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 9, particella 255, subalterno 1**, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, Via Po Vecchio 21, Piano T, rendita catastale € 63,27, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 9, particella 255, subalterno 2**, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, Via Po Vecchio 21, Piano T, rendita catastale € 37,96, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

A seguito dell'attività di aggiornamento svolta, l'U.I.U. (Unità immobiliare urbana) di cui al mapp. 130 sub. 2 graffata al mapp. 520, assume la seguente nuova identificazione:

- **Foglio 9, particella 130, subalterno 4 graffata alla particella 520 sub. 1 graffata alla particella 521**, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, Via Argine Po 21, Piano T-1, rendita catastale € 173,27, derivante da VARIAZIONE del 08/03/2024 Pratica n. RO0014138 in atti dal 11/03/2024 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14138.1/2024).

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui per quota 1/1;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Porto Viro (RO), sezione di Contarina,

- **Foglio 9, particella 255**, qualità Ente Urbano, superficie 183 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da Tipo Mappale del 11/03/2024 Pratica n. RO0014317 in atti dal 11/03/2024 presentato il 11/03/2024 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.14317.1/2024);

- **Foglio 9, particella 520**, qualità Ente Urbano, superficie 12 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 16/09/1994 in atti dal 18/02/1997;

- **Foglio 9, particella 521**, qualità Ente Urbano, superficie 39 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 16/09/1994 in atti dal 18/02/1997.

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui per quota parte;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Porto Viro (RO), sezione di Contarina,



- **Foglio 9, particella 130**, qualità Ente Urbano, superficie 104 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da TIPO MAPPALE del 15/09/2000 Pratica n. 110178 in atti dal 15/09/2000 TIPO MAPPALE N. 126 DEL 09.06.1986 (n. 4778.1/2000).

2. Stato di possesso

Bene: Via Argine Po 21 – Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: Unico

Corpo: A

Possesso: il fabbricato con relativa pertinenza al momento del sopralluogo risultava libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Argine Po 21 – Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: Unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Argine Po 21 – Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: Unico

Corpo: A

Creditori Iscritti: 1) Banca per la casa s.p.a..

5. Comproprietari

Bene: Via Argine Po 21 – Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: Unico

Corpo: A

Comproprietari: non risultano altri comproprietari oltre agli esegutati.

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Argine Po 21 – Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: Unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI (nel ventennio).

7. Prezzo

Bene: Via Argine Po 21 – Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: Unico

Prezzo: € 58.600,00

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente: acceda fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice S.r.l. (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice S.r.l. (Rovigo via Mazzini, n. 1 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice S.r.l., del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato ".avi", da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.



1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, all'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.).
- Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura:
- Iscrizioni;
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 - Difformità urbanistico edilizie;
 - Difformità Catastali;
 - Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali Cause in corso;
 - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
 - La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative



riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la valutazione complessiva dei beni, secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal DL 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite (15% del valore). La necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica su eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e gli eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'Aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI*, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma V del DPR del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito, per ciascuna relazione di stima, almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipocatastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice S.r.l. in formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia di copia informatica al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.

7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Beni in Porto Viro (RO)

Via Argine Po n. 21

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:

A. Immobili nel Comune di: Porto Viro (RO), Via Argine Po 21, unità residenziale in fabbricato accostato con due garage su limitrofa area cortiliva.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni:

Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime [REDACTED]

- [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime [REDACTED]

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Porto Viro (RO), Sezione Urbana CO,

- **Foglio 9, particella 130, subalterno 2 graffata alla particella 520**, categoria A/5, classe 3, consistenza 6,5 vani, Via Po Vecchio 21, Piano T-1, rendita catastale € 181,28, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 9, particella 255, subalterno 1**, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, Via Po Vecchio 21, Piano T, rendita catastale € 63,27, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 9, particella 255, subalterno 2**, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, Via Po Vecchio 21, Piano T, rendita catastale € 37,96, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

A seguito dell'attività di aggiornamento svolta, l'U.I.U. (Unità immobiliare urbana) di cui al mapp. 130 sub. 2 graffata al mapp. 520, assume la seguente nuova identificazione:

- **Foglio 9, particella 130, subalterno 4 graffata alla particella 520 sub. 1 graffata alla particella 521**, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, Via Argine Po 21, Piano T-1, rendita catastale € 173,27, derivante da VARIAZIONE del 08/03/2024 Pratica n. RO0014138 in atti dal 11/03/2024 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14138.1/2024).

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui per quota 1/1;

Identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Porto Viro (RO), sezione di Contarina,

- **Foglio 9, particella 255**, qualità Ente Urbano, superficie 183 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da Tipo Mappale del 11/03/2024 Pratica n. RO0014317 in atti dal 11/03/2024 presentato il 11/03/2024 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.14317.1/2024);

- **Foglio 9, particella 520**, qualità Ente Urbano, superficie 12 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 16/09/1994 in atti dal 18/02/1997;

- **Foglio 9, particella 521**, qualità Ente Urbano, superficie 39 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 16/09/1994 in atti dal 18/02/1997.

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui per quota parte;

Identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Porto Viro (RO), sezione di Contarina,

- **Foglio 9, particella 130**, qualità Ente Urbano, superficie 104 mq, reddito dominicale €



0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da TIPO MAPPALE del 15/09/2000 Pratica n. 110178 in atti dal 15/09/2000 TIPO MAPPALE N. 126 DEL 09.06.1986 (n. 4778.1/2000).

Coerenze: di seguito si indicano le coerenze del lotto sul quale insistono gli immobili in vendita (particelle n. 130, 255, 520 e 521, indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario), secondo la mappa del Catasto Terreni:

- a nord particella 774, ad est particelle 132 e 149, a sud particella 353 e ad ovest particelle 522, 131 e 519.

Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali si riscontrano le seguenti difformità:

a riguardo dell'unità abitativa

- 1) parziale demolizione della tramezza di separazione tra l'ingresso e il soggiorno;
- 2) allargamento della porta di accesso alla cucina;
- 3) allargamento del bagno con riduzione del disimpegno;
- 4) creazione di un unico vano in luogo delle due camere da letto;
- 5) spostamento della porta di accesso ad una delle camere da letto sulla stessa parete;
- 6) creazione di un w.c. nel sopra scala,
- 7) in planimetria è indicata al piano terra un'altezza interna di m 2,75 invece di m 2,60.

Per le difformità indicate si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale con la presentazione della pratica DocFa n. RO0014138 in atti dal 11/03/2024 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14138.1/2024) a seguito della quale l'unità abitativa assume il seguente nuovo identificativo catastale:

- **Foglio 9, particella 130, subalterno 4 graffata alla particella 520 sub. 1 graffata alla particella 521**, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, Via Argine Po 21, Piano T-1, rendita catastale € 173,27, derivante da VARIAZIONE del 08/03/2024 Pratica n. RO0014138 in atti dal 11/03/2024 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14138.1/2024).

Dal confronto dello stato dei luoghi con la mappa catastale si riscontra la seguente difformità:

- 1) non risultano indicati in mappa i sedimi dei fabbricati insistenti sulla particella 255.

Per l'aggiornamento della mappa catastale si è provveduto alla presentazione del Tipo Mappale n. RO0014317 in atti dal 11/03/2024 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.14317.1/2024).

Con le precisazioni sopra indicate si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla piena proprietà per la quota 1/1 di unità residenziale in fabbricato accostato con due garage su limitrofa area cortiliva.

Caratteristiche zona: semicentrale di Porto Viro (RO), loc. Contarina.

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Importanti centri limitrofi: il centro del Comune dista circa 900 metri, la città di Taglio di Po dista circa 5 chilometri, la città di Adria (RO) dista 15 km mentre la città di Rovigo dista circa 39 km.

Attrazioni paesaggistiche e storiche: il territorio comunale comprende zone soggette a tutela ambientale quali le dune fossili di Contarina e Donada, le lagune, le golene e le valli tra il Po di Levante e il Po di Venezia che sono state riconosciute da direttive comunitarie quali "zone di protezione speciale" (ReteNatura2000) e "patrimonio dell'umanità" (UNESCO). Nel territorio esistono costruzioni risalenti al 1600 soggette a tutela architettonica come la chiesa di Cà Cappello con corte seicentesca, chiaviche



a testimonianza dell'ingegneria idraulica ottocentesca, Villa Carrer costruita nel 1500 come azienda agricola da nobili veneziani, ecc..

Principali collegamenti pubblici: la strada Statale Romea che attraversa il territorio comunale dista circa 2 chilometri.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un Comune di circa 14.500 abitanti ovvero scuola materna, elementare e media, farmacia, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, servizio postale, banche, luoghi di ristoro, ecc.

3. STATO DI POSSESSO:

Il fabbricato al momento del sopralluogo risultava libero.

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti dagli Esecutari quali "dante causa", in data 19 gennaio 2024, lo scrivente ha inoltrato idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Rovigo (prot. n. 3341 del 22/01/2024) (riportata in Allegato n. 11), l'Ufficio Territoriale di Adria con risposta del 16/02/2024 prot. 10136, comunicava l'inesistenza di contratti registrati.

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:

non ne risultano nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti. Con verifica di aggiornamento del 06/03/2024 (Allegato n. 2), limitata alla Conservatoria di Chioggia, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Non ne risultano in atti.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano dalla documentazione in atti. Anche dalla documentazione edilizia ricevuta dal Comune di Porto Viro, non risultano convenzioni o asservimenti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non ne risultano dalla documentazione in atti.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

1 - Ipoteca volontaria a favore di **Banca per la Casa S.p.a.** contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per atto a rogito del Dott. Tommasina Formicola in data 28/12/2006 Rep. n. 62513/9307, iscritta a Chioggia in data 13/01/2007 ai nn. R.G. 278, R.P. 64.

Ipoteca: € 220.000,00; Capitale: € 110.000,00.

L'ipoteca colpisce gli immobili posti in Comune di Porto Viro, censuario di Contarina distinti al Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 130 sub. 2 graffata alla 520 e particella 255 sub. 1 e 2, e distinti al Catasto Terreni, foglio 9 particelle 255, 520 e 521 con comproprietà sul mappale 130.

4.2.2 Pignoramenti:

1 - Pignoramento a favore di **OLYMPIA SPV S.r.l.** contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto giudiziario dell'UNEP del Tribunale di Rovigo in data 20/09/2023 Rep. n. 2146, trascritto a Chioggia in data 24/10/2023 ai nn. R.G. 5936, R.P. 4469.

Il pignoramento colpisce la quota 1/1 degli immobili posti in Comune di Porto Viro distinti al Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 130 sub. 2 graffata alla 520 e particella 255 sub. 1 e 2 e distinti al Catasto Terreni di Porto Viro, censuario di Contarina, foglio 9 particelle 520, 521 e 255, oltre che alla quota di proprietà sulla particella 130.

4.2.3 Altre trascrizioni:



non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Chioggia nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Chioggia nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti.

4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

In data 06/03/2024 presso la Conservatoria di Chioggia si è proceduto all'aggiornamento della documentazione in atti (facente stato al 26/10/2023): a carico degli Esecutati non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 02).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:	Dato non conosciuto.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Dato non conosciuto.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	Dato non pertinente.
Spese condominiali scadute ed insolute:	Dato non pertinente.
Millesimi di proprietà:	Dato non pertinente.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	no
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	Dato non conosciuto.
Attestazione Prestazione Energetica:	non presente.
Indice di prestazione energetica:	non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei beni oggetto della presente procedura, di conseguenza non se ne conosce la classe energetica.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	dato non pertinente.
Note sulle servitù:	1) L'accesso all'immobile avviene attraverso un percorso esistente che interessa le proprietà confinanti; esso è descritto nell'atto di provenienza come "passaggi in precedenza costituiti a favore del fabbricato di cui al m.n. 130 sub.2 e al m.n. 130 sub. 1"; 2) Le particelle 255 e 521 sono interessate di fatto da servitù di passaggio a favore delle proprietà confinanti.
Note sugli impianti:	Non essendo state reperite le certificazioni degli impianti, gli stessi vengono considerati non a norma. Il costo dell'eventuale adeguamento non è quantificabile e permane comunque in capo all'Aggiudicatario.
Note sulla consistenza del lotto:	Si evidenzia che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza di superficie scoperta del lotto in quanto non richiesti dal quesito. Eventuali differenze fra superficie catastale e reale sono e restano a carico dell'Aggiudicatario.
Avvertenze ulteriori:	Si rileva che attualmente, secondo dichiarazioni dei confinanti, l'immobile è privo di un autonomo allacciamento alla rete idrica e pertanto



	l'Aggiudicatario dovrà concordare la gestione comune ovvero provvedere ad un nuovo autonomo allacciamento.
--	---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

dal 02/08/2001 al 28/12/2006 in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Formicola, rep. n. 47.003 in data 02/08/2001, trascritto a Chioggia in data 07/08/2001 ai nn. R.G. 4994, R.P. 3400.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime [REDACTED]

- [REDACTED] Proprietà per 1/2
Regime: [REDACTED]

dal 28/12/2006 ad OGGI in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Formicola rep. n. 62512/9306 in data 28/12/2006, trascritto a Chioggia ai nn. R.G. 277, R.P. 149.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Porto Viro, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto il fabbricato oggi in vendita, ha riscontrato le seguenti pratiche urbanistiche presentate:

Identificativo: 613/1997

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi ai sensi della L. 47/1985.

Per lavori: ristrutturazione ed ampliamento abitazione e costruzione garage.

Domanda presentata in data 28/03/1986 prot. n. 2702, Concessione in sanatoria pratica edilizia n. 613/1997 rilasciata in data 03/02/1997.

Abitabilità non rilasciata.

Identificativo: 642/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori: costruzione di nuova recinzione.

Pratica presentata in data 05/10/2005 prot. n. 19.258.

Dichiarazione di inizio lavori prot. n. 23.241 del 30/11/2005.

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto dello stato dei luoghi con l'elaborato grafico allegato alla Licenza in sanatoria, si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) parziale demolizione della tramezza di separazione tra l'ingresso e il soggiorno;
- 2) allargamento della porta di accesso alla cucina;
- 3) allargamento del bagno in riduzione del disimpegno;
- 4) creazione di un unico vano in luogo delle due camere da letto;
- 5) spostamento della porta di accesso ad una delle camere da letto sulla stessa parete;
- 6) creazione di un w.c. nel sopra scala;
- 7) secondo la planimetria catastale l'altezza interna del piano terra è stata ribassata da m 2,75 a m 2,60;
- 8) si riscontra la presenza di due tettoie aventi strutture precarie realizzate sulla piccola area scoperta a nord del fabbricato abitativo;
- 9) tamponamento dello spazio di separazione tra i due garage posti sull'area

pag. 10

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



scoperta.

Per le difformità indicate dal punto 1 al punto 7 l'Aggiudicatario dovrà provvedere alla presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ad opere eseguite che comporta una **sanzione di € 1.000,00** che resta in capo dell'Aggiudicatario anche se diversamente quantificata dalla competente amministrazione comunale così come, in capo al medesimo, permangono tutte le spese per opere e spese tecniche, bolli e diritti amministrativi necessari e conseguenti quantificati in via indicativa in **€ 1.500,00**. Nella suddetta pratica edilizia dovranno essere previste le opere di adeguamento al fine di ripristinare il rispetto delle norme igienico sanitarie; **i lavori consistono nella demolizione del sopralzo della pavimentazione del piano terra (per il ripristino dell'altezza interna minima di ml 2,70) e nel ripristino della separazione tra ingresso e soggiorno (per rispettare il corretto rapporto di aero-illuminazione dei locali, indicato in 1/10 dal regolamento edilizio nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente); le opere per gli adeguamenti sono quantificate in via indicativa in € 7.500,00.**

Per le difformità indicate al punto 8) e 9), vista la precarietà delle strutture, se ne prevede la rimozione a cura e spese dell'Aggiudicatario con smaltimento secondo legge dei materiali di risulta.

Per tutte le considerazioni sopra svolte, si dichiara la NON conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	il Comune di Porto Viro è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 15/04/2009, successivamente approvato in Conferenza di Servizi il 03/05/2011 e ratificato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n.1263 del 03/08/2011; il Comune di Porto Viro, con deliberazione di Consiglio Comunale n.23 in data 07/06/2012, ha approvato una prima variante al Piano degli Interventi per adeguare il PRG, che ha assunto per legge le funzioni di primo PI per le parti compatibili con il PAT, alle disposizioni generali della L.R. 11/2004 e del PAT stesso.
In forza della delibera:	la Variante n. 11 al P.I. è stata approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 6 del 13.03.2023.
Zona omogenea:	Dall'esame della documentazione di pianificazione urbanistica risulta che le particelle ricadono in zona B4 – Estensiva esistente.

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla documentazione presente sul sito istituzionale del Comune di Porto Viro (riprodotta in estratto non probante in Allegato n. 06).

Note sulla conformità urbanistica: conforme.

Descrizione: quota 1/1 di unità residenziale in fabbricato accostato con due garage su limitrofa area cortiliva di cui al punto A

Il lotto in vendita è composto dalla quota di 1/1 di proprietà di unità residenziale in fabbricato accostato con due garage su limitrofa area cortiliva.

L'unità abitativa occupa da cielo a terra una porzione di fabbricato di due piani fuori terra con copertura a due falde, accostato sui lati est ed ovest; all'unità residenziale competono due modeste porzioni di aree scoperte poste a ridosso dei lati nord e sud del fabbricato; la piccola superficie scoperta a nord, interamente recintata, è



accessibile soltanto dall'interno dell'abitazione. Fa parte del lotto la limitrofa area cortiliva posta a sud del fabbricato abitativo dove si trovano edificati due garage, uno prefabbricato in lamiera grecata ed uno costruito in muratura di blocchi di cemento esternamente intonacati, e coperture realizzate con lastre ondulate, probabilmente in cemento amianto, sostenute da strutture lignee.

L'accesso alla proprietà in vendita avviene grazie ad una servitù di passaggio (attiva) che attraversa le proprietà confinanti sino al collegamento con la via pubblica: di fatto si riscontra uno stradello non asfaltato lungo il quale è stata posata la fognatura comunale; analogamente l'area scoperta di proprietà è gravata di fatto da servitù di passaggio (passiva) a favore delle proprietà confinanti.

L'unità residenziale è composta al piano terra da un soggiorno con piccolo ingresso, una cucina ed un bagno avente accesso dal disimpegno collegato alla cucina. Al piano primo, servito da una rampa di scale in marmo che collega il soggiorno con un disimpegno, si trovano due stanze da letto una delle quali dotata di un piccolo w.c. realizzato sopra la scala. Dal disimpegno è possibile accedere al poggiolo esistente sul prospetto sud che si affaccia sull'area scoperta.

Le finiture dell'immobile abitativo sono in discreto stato di manutenzione; esse sono costituite da pavimenti in piastrelle ceramiche, rivestimento di cucina e bagno in piastrelle ceramiche, gli infissi delle porte interne sono in legno tamburato, gli infissi delle finestre sono in legno con vetro semplice e dotati di avvolgibili in pvc e doppio infisso con telaio in alluminio anodizzato.

Gli impianti sono costituiti da: impianto gas, idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento costituito da radiatori in alluminio con tubazioni a vista alimentati da una caldaia murale installata nella cucina.

Sono presenti segni di umidità e distacchi dell'intonaco ai piedi delle murature del piano terra e gli intonaci esterni mostrano segni di degrado con distacchi.

I garage, costituiti di un unico vano sono dotati di portone in lamiera e pannelli lignei.

Secondo alcune dichiarazioni verbali ricevute dal vicino confinante, l'unità immobiliare in vendita è priva di un autonomo allacciamento alla rete idrica comunale.

Il fabbricato abitativo ha altezza interna al piano terra di circa ml 2,60 (da ripristinare a 2,70) e al piano primo di circa ml 2,88.

Di seguito si riassumono i dati di superficie lorda (totale e commerciale) dell'unità in vendita (unità **residenziale con garage**):

Destinazione Residenza	Parametro	sup. lorda totale mq	Coeff.	sup. lorda commerciale mq
Soggiorno (con ingresso)	sup. lorda	25,51	1	25,51
Cucina	sup. lorda	16,67	1	16,67
Disimpegno	sup. lorda	4,68	1	4,68
Bagno	sup. lorda	9,21	1	9,21
Vano scala (1)	sup. lorda	4,83	1	4,83
Disimpegno	sup. lorda	9,37	1	9,37
Letto	sup. lorda	18,36	1	18,36
Letto	sup. lorda	20,15	1	20,15
w.c.	sup. lorda	1,94	1	1,94
Poggiolo	sup. lorda	9,15	0,25	2,29
Garage	sup. lorda	25,65	0,50	12,83
Garage	sup. lorda	16,05	0,50	8,03
Totale fabbricato		161,57		133,87

Di seguito si riassumono i dati di superficie netta (totale e commerciale) dell'unità in vendita (unità **residenziale con garage**):



Destinazione Residenza	Parametro	sup. netta totale mq	Coeff.	Sup. netta commerciale mq
Soggiorno (con ingresso)	sup. netta	22,10	1	22,10
Cucina	sup. netta	13,67	1	13,67
Disimpegno	sup. netta	3,40	1	3,40
Bagno	sup. netta	6,50	1	6,50
Vano scala (1)	sup. netta	3,32	1	3,32
Disimpegno	sup. netta	6,20	1	6,20
Letto	sup. netta	15,97	1	15,97
Letto	sup. netta	16,60	1	16,60
w.c.	sup. netta	1,16	1	1,16
Poggiolo	sup. netta	8,22	0,25	2,06
Garage	sup. netta	23,18	0,50	11,59
Garage	sup. netta	15,25	0,50	7,63
Totale fabbricato		135,57		110,2

Di seguito si riassumono i dati della **superficie coperta e scoperta di pertinenza esclusiva e per quota parte** (E.U.) dell'unità in vendita:

Destinazione	Parametro	sup. mq	Coeff.	sup. mq
area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva e per quota parte	sup. catastale	286,00	1	286,00
Totale area coperta e scoperta		286,00		286,00

Caratteristiche descrittive: FABBRICATO ABITATIVO

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde , materiale: strutture in latero cemento , condizioni: apparentemente sufficienti
Solai	tipologia: solai in latero cemento , condizioni: apparentemente sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura , condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente , materiale: legno con vetro semplice , protezione: avvolgibili , materiale protezione: pvc , condizioni: da manutenzionare , note: -
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio , coibentazione: non determinabile , condizioni: da manutenzionare
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: da manutenzionare ,
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina , materiale: piastrelle ceramiche , condizioni: apparentemente sufficienti , note: -

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma
Gas	tipologia: non esistente ; alimentazione: gas metano , rete di



Idrico	distribuzione: presumibilmente tubi in ferro , condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma tipologia: sottotraccia , alimentazione: non allacciato , rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro , condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma
Termico	tipologia: caldala murale , alimentazione: gas metano , rete di distribuzione: tubi in ferro a vista , diffusori: radiatori in alluminio , condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma ; note: -.

Costi per adeguamento **non determinabili.**
impianti:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Prima ancora di descrivere il metodo di stima, si precisa che per la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione - 2011); con esso si definisce la superficie commerciale come somma delle superfici principali e delle superfici secondarie (ponderate); i valori unitari sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso e misuratore laser Leica Disto Classic; l'area degli edifici comprende anche la misurazione delle pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pareti interne per le quali, nel caso in cui siano condivise con altre proprietà non oggetto di procedura, il relativo spessore viene computato per $\frac{1}{2}$; per alcune tipologie di superficie si procede poi alla loro ponderazione secondo coefficienti specifici di volta in volta indicati (variabili da 25% per terrazze, a 5% per lastrici solari accessibili da parti comuni, a 80% per verande con finiture abitative, 10% per l'area scoperta di pertinenza esclusiva, ecc.).

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con il metodo estimativo basato sul "confronto di mercato" o MCA - Market Comparison Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti "comparabili"); solo nel caso in cui detto metodo, a giudizio dello scrivente e per mancanza di comparabili idonei, non sia considerato attendibile, si passerà al metodo del "costo di costruzione deprezzato".

I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, della collocazione urbanistica, del grado di vetustà, del livello delle finiture, dei costi di sanatoria e per opere, e di quanto risulta in fatto e diritto.

- Metodo del Confronto di mercato (MCA)

Sono state reperite transazioni immobiliari recenti, vicine al bene staggito (per caratteristiche costruttive ma non per stato di manutenzione):

- 1) compravendita Notaio Cocito Giann Enrico, Rep. 15880, anno 2022, trascritto a Chioggia, RG/RP 5184/3750, che è riferito ad una casa accostata di due piani fuori terra con modesto scoperto esclusivo della superficie commerciale calcolata di mq 78, pari ad un valore di €/mq 576,92;
- 2) compravendita Notaio Cocito Giann Enrico, Rep. 13873, anno 2021, trascritto a Chioggia, RG/RP 5666/4195, che è riferito ad una casa accostata di due piani fuori terra con modesto scoperto esclusivo della superficie commerciale calcolata di mq 109, pari ad un valore di €/mq 311,92.

Giudizio sui comparabili: i comparabili reperiti sono ritenuti idonei per la stima in oggetto considerando che sull'immobile in vendita sono necessarie opere per il ripristino della regolarità. Per tale motivo NON si procede con il successivo metodo di



stima.

Aree scoperte e pertinenze dei fabbricati:

si stima il valore dell'area coperta e scoperta in €/mq 5,00, imputando all'unità in vendita una quota proporzionale pari al 50% dell'ente urbano condiviso con altre U.I. oltre che gli altri esclusivi; detta superficie è stimata pari a mq 286.

Stima: rimandando all'Allegato n. 12 per i dettagli della stima del bene staggito, qui si riporta il valore di €/mq 593,00 per la superficie lorda commerciale delle unità in vendita.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori del settore, indagini di mercato, Tabelle O.M.I., tabelle ICI/IMU comunali, valori agricoli medi della "Commissione provinciale Espropri", esperienza professionale, costo di costruzione CRESME, utilizzo di "comparabili".

8.3 Valutazione corpi:

A. Unità residenziale con garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€)	Valore Complessivo (€)
unità residenziale con garage	133,87	593,00	79.384,91
Quota proporzionale di area coperta e scoperta	286,00	5,00	1.430,00
Valore complessivo intero			80.814,91
Valore complessivo diritto e quota			80.814,91

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 12.122,24
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (con le precisazioni del capitolo 7.1 cui si rimanda per completezza):	€ 10.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ("libero");	€ 58.692,67
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto nello stato di "libero"	€ 58.600,00

Sebbene fascicolati separatamente integrano e fanno parte del presente Rapporto di Stima, e ad essi si rimanda per i necessari obbligatori approfondimenti, i seguenti Allegati:

Allegato 1: Verbale di incarico, convocazione di inizio operazioni peritali, istanze

Allegato 2: Aggiornamento della relazione ipo-catastale

Allegato 3: Visure catastali ante e post aggiornamento

Allegato 4: Estratto di mappa catastale ante e post aggiornamento con copia Tipo Mappale

Allegato 5: Planimetrie catastali degli immobili ante e post aggiornamento con copia della denuncia di variazione DocFa

Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica (non richiesto): si allega estratto non probante dal sito comunale



Allegato 7: Documentazione Fotografica
Allegato 8: Atto di provenienza
Allegato 9: Richiesta di verifica urbanistica
Allegato 10: Copia Pratiche urbanistiche
Allegato 11: Altre istanze e comunicazioni: indagine presso Agenzia Entrate
Allegato 12: Dettaglio della stima
Allegato 13: Compact disk

Data generazione:
13 marzo 2024

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**



Rovigo, data del deposito telematico

Il sottoscritto Dott. Agr. Gianluca Carraro, in qualità di perito stimatore dell'Esecuzione Immobiliare n. E.I. 176/2023 R.G.E.I. del Tribunale di Rovigo promossa da Olympia SPV S.r.l. (Avv. [REDACTED]) contro [REDACTED], con la presente

ATTESTA

- 1) che nella giornata di deposito telematico invia copia del Rapporto di stima del **Lotto UNICO** alle persone e con le modalità sotto indicate:

<i>Creditore Procedente:</i> Olympia SPV S.r.l.	<i>presso</i> Avv. [REDACTED]	Via Pec: [REDACTED]
<i>Debitori Esecutati:</i> [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Custode Giudiziario:</i> I.V.G. Rovigo		Via Pec: ivgrovigosrl@legalmail.it
<i>Edicom S.r.l.</i>	C/o Tribunale di Rovigo	Via e-mail con avviso di lettura: info.rovigo@edicomsrl.it

- 2) che nella giornata di deposito telematico in Cancelleria invia una copia magnetica degli Allegati al Custode Giudiziario;
3) che provvederà quanto prima e comunque entro l'udienza ex art. 569 c.p.c., a depositare in Cancelleria E.I. un originale cartaceo del Rapporto di Valutazione unitamente al fascicolo degli Allegati ed al CD.

Con osservanza.

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**



