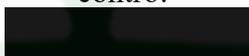


**Tribunale di Rovigo**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare**

promossa da:  
**BELVEDERE SPV S.R.L.**

contro:



n. Gen. Rep. **131/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-01-2025, ore 11:15

Giudice E.I.: **Dott.ssa Rossana Marcadella**

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 21550  
**Email:** gianluca.carraro@libero.it  
**Pec:** gianluca.carraro@pec.epap.it

file: 131\_2024\_lotto\_unico\_rev01



**RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE****1. Dati Catastali****Bene:** Viale dei Mille 300 - Mardimago - Rovigo (RO) - 45100**Lotto UNICO: quota 1/1 di proprietà di fabbricato collabente con modesta area cortiliva.****Corpo:** A (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali):**Dati Catastali:**Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà per 1/1;

identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Rovigo (RO),

- **Sez. Urb. BP, Foglio 17, particella 39, sub. 3, graffata alla particella 293, sub. 1**, categoria F/2 (unità collabente), classe -, consistenza -, Viale dei Mille 300, Piano T-1, Rendita Catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE del 22/10/2020 Pratica n. RO0048716 in atti dal 23/10/2020 FUSIONE, DICH. DI UNITA' COLLABENTE (n. 29837.1/2020);- **Sez. Urb. BP, Foglio 17, particella 645**, categoria F/1 (area urbana), classe -, consistenza 13 mq, Viale dei Mille 298, Piano T, Rendita Catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2019 Pratica n. RO0002360 in atti dal 15/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.836.1/2019);- **Sez. Urb. BP, Foglio 17, particella 646**, categoria F/1 (area urbana), classe -, consistenza 25 mq, Viale dei Mille 298, Piano T, Rendita Catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2019 Pratica n. RO0002361 in atti dal 15/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.837.1/2019);Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), Sezione di Boara Polesine,

- **Foglio 17, particella 39 (non espressamente pignorato \*)**, qualità Ente Urbano, superficie 82 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Impianto meccanografico del 21/04/1976;- **Foglio 17, particella 293 (non espressamente pignorato \*)**, qualità Ente Urbano, superficie 312 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 21/02/2001 Pratica n. 22192 in atti dal 21/02/2001 (n. 760.1/2001);- **Foglio 17, particella 645**, qualità Ente Urbano, superficie 13 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da FRAZIONAMENTO del 13/06/2002 Pratica n. 39028 in atti dal 13/06/2002 (n. 1364.1/2002);- **Foglio 17, particella 646**, qualità Ente Urbano, superficie 25 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da FRAZIONAMENTO del 13/06/2002 Pratica n. 39028 in atti dal 13/06/2002 (n. 1364.1/2002).

\*: le particelle 39 e 293 non espressamente pignorate costituiscono il sedime dei soprastanti fabbricati e le relative aree scoperte censite al Catasto Terreni.

**2. Stato di possesso****Bene:** Viale dei Mille 300 - Mardimago - Rovigo (RO) - 45100**Lotto: UNICO****Corpo:** A**Possesso:** gli immobili al momento del sopralluogo risultavano liberi.**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Viale dei Mille 300 - Mardimago - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto: UNICO**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no.**

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Viale dei Mille 300 - Mardimago - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto: UNICO**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** 1) Banca di Credito Cooperativo del Polesine – Rovigo (RO) Società Cooperativa 2) Agenzia delle Entrate Riscossione.

**5. Comproprietari**

**Bene:** Viale dei Mille 300 - Mardimago - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto: UNICO**

**Corpo: A**

**Comproprietari:** nessuno.

**6. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Viale dei Mille 300 - Mardimago - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto: UNICO**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI.**

**7. Prezzo**

**Bene:** Viale dei Mille 300 - Mardimago - Rovigo (RO) - 45100

**Lotto: UNICO;**

**PREZZO: € 21.600,00**

**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 precedente 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 insolute (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 oblazioni 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 ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; 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 precedente 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 precedente, 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 precedente. 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 Rovigo (RO)**  
Viale dei Mille n. 300 – Fraz. Mardimago

**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 in Comune di: Rovigo (RO), Viale dei Mille 300, fraz. Mardimago, quota 1/1 di proprietà di fabbricato collabente con modesta area cortiliva.**

**Quota e tipologia del diritto** (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali)

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

Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà per 1/1;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Rovigo (RO),

- **Sez. Urb. BP, Foglio 17, particella 39, sub. 3, graffata alla particella 293, sub. 1**, categoria F/2 (unità collabente), classe -, consistenza -, Viale dei Mille 300, Piano T-1, Rendita Catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE del 22/10/2020 Pratica n. RO0048716 in atti dal 23/10/2020 FUSIONE, DICH. DI UNITA' COLLABENTE (n. 29837.1/2020);

- **Sez. Urb. BP, Foglio 17, particella 645**, categoria F/1 (area urbana), classe -, consistenza 13 mq, Viale dei Mille 298, Piano T, Rendita Catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2019 Pratica n. RO0002360 in atti dal 15/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.836.1/2019);

- **Sez. Urb. BP, Foglio 17, particella 646**, categoria F/1 (area urbana), classe -, consistenza 25 mq, Viale dei Mille 298, Piano T, Rendita Catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2019 Pratica n. RO0002361 in atti dal 15/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.837.1/2019);

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), Sezione di Boara Polesine,

- **Foglio 17, particella 39 (non espressamente pignorato \*)**, qualità Ente Urbano, superficie 82 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Impianto meccanografico del 21/04/1976;

- **Foglio 17, particella 293 (non espressamente pignorato \*)**, qualità Ente Urbano, superficie 312 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 21/02/2001 Pratica n. 22192 in atti dal 21/02/2001 (n. 760.1/2001);

- **Foglio 17, particella 645**, qualità Ente Urbano, superficie 13 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da FRAZIONAMENTO del 13/06/2002 Pratica n. 39028 in atti dal 13/06/2002 (n. 1364.1/2002);

- **Foglio 17, particella 646**, qualità Ente Urbano, superficie 25 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da FRAZIONAMENTO del 13/06/2002 Pratica n. 39028 in atti dal 13/06/2002 (n. 1364.1/2002).

\*: le particelle 39 e 293 non espressamente pignorate costituiscono il sedime dei soprastanti fabbricati e le relative aree scoperte censite al Catasto Terreni.

Coerenze: di seguito si indicano le coerenze del lotto sul quale risulta edificato il fabbricato, secondo la mappa del Catasto Terreni (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- strada pubblica viale dei Mille e particelle 121, 120 e 621.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la mappa catastale non si riscontrano difformità.



Essendo una unità collabente non è presente la planimetria catastale.

Con le precisazioni di cui sopra, si dichiara la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di **fabbricato collabente con modesta area cortiliva**.

Caratteristiche zona: periferica di Rovigo (RO).

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: il centro della frazione di Mardimago dista circa 900 metri, il centro della città di Rovigo dista circa 6 km (in linea d'aria).

Attrazioni paesaggistiche: la città di Rovigo si è probabilmente sviluppata intorno al X secolo, in coincidenza con il primo nucleo del castello costruito su un vecchio alveo dell'Adige, l'Adigetto, dovuto all'iniziativa del vescovo di Adria, Paolo. Nel 1482 la città passò sotto il dominio della Serenissima, che ha coinciso con l'apice dello sviluppo urbano. La città è iscritta in un singolare contesto ambientale, il Polesine ("terra dei grandi fiumi"), connotato dalla presenza del Po, con il suo Delta, e dell'Adige.

Attrazioni storiche: il centro storico di Rovigo ospita la bella chiesa di Santa Maria del Soccorso, detta la Rotonda per la forma ottagonale, oltre alle torri Donà e Grimani (dai nomi delle famiglie proprietarie succedutesi nel tempo) residuo, assieme ad un tratto di mura, del mastio e delle originarie otto torri del castello.

Principali collegamenti pubblici: la fermata del servizio urbano di autobus per raggiungere il centro città dista circa 450 metri; la Strada Statale che collega Rovigo ad Adria dista circa 4,5 chilometri.

Servizi offerti dalla zona: nella frazione di Mardimago si possono trovare modesti servizi offerti come negozi al dettaglio, ufficio postale, luoghi di aggregazione e di culto.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo il fabbricato risultava libero e lo stesso Esecutato lo dichiarava tale. In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti dall'Esecutato quale "*dante causa*", in data 26 novembre 2024 lo scrivente inoltrava idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Rovigo (prot. n. 77136 del 27/11/2024 riportata in Allegato n. 11), alla quale con risposta prot. n. 82900 del 18/12/2024, l'Agenzia comunicava l'esito negativo della ricerca ad eccezione di un preliminare di compravendita registrato al n. 1134 Serie 3 del 2008 il cui contenuto, ad oggi, è sconosciuto non avendone ricevuto copia; salvo diversa valutazione da parte del G.E.I., lo scrivente ritiene detto preliminare registrato, non opponibile alla procedura per mancanza di trascrizione.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

non ne risultano nel ventennio esaminato dalla relazione notarile in atti. Con verifica di aggiornamento del 09/12/2024 (Allegato n. 02), limitata alla Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:*

non ne risultano dalla documentazione in atti; nell'atto di provenienza del 15/07/2002, [REDACTED] dichiarava di essere [REDACTED] e di agire in qualità di unico titolare della [REDACTED]

*Atti di asservimento urbanistico:*

non ne risultano dalla documentazione in atti.



*Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano dall'esame della relazione notarile in atti.

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

*Iscrizioni:*

**1** - Ipoteca volontaria a favore di **Banca di Credito Cooperativo del Polesine – Rovigo (RO) Società Cooperativa** contro ██████████, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, con atto Rep. n. 93.555/16.011 del Dott. Paolo Merlo in data 06/10/2005, iscritta a Rovigo in data 11/10/2005 ai nn. R.G. 11064, R.P. 3015.

Ipoteca: € 200.000,00; Capitale: € 100.000,00.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Rovigo distinti al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. BP, foglio 17, particella 39 sub. 2 graffate foglio 17 particella 298, foglio 17 particella 299 e Sez. Urb. BP, foglio 17, particella 293, 645, 646 e degli immobili distinti al Catasto Terreni, Sez. Boara Polesine, foglio 17, particelle 293, 39, 645 e 646;

**2** - Ipoteca della Riscossione a favore di **Agenzia delle Entrate - Riscossione** contro ██████████, derivante da ruolo, avviso di accertamento, con atto Rep. n. 776/9917 in data 03/10/2017, iscritta a Rovigo in data 06/10/2017 ai nn. R.G. 7818, R.P. 1185.

Ipoteca: € 326.664,88; Capitale: € 163.332,44.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Rovigo distinti al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. BP, foglio 17, particella 39 e particella 293.

*Pignoramenti:*

**1** - Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████, derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 573 in data 24/03/2010, trascritto a Rovigo in data 02/04/2010 ai nn. R.G. 3060, R.P. 1881.

Il pignoramento colpisce tra gli altri la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Rovigo distinti al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. BP, foglio 17, particella 293, particella 39 sub. 2, particella 645 e particella 646.

**2** - Pignoramento a favore di **Belvedere SPV S.r.l.** contro ██████████, derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 1842 in data 24/06/2024, trascritto a Rovigo in data 09/08/2024 ai nn. R.G. 6997, R.P. 5156.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Rovigo distinti al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. BP, foglio 17, particella 39 sub. 3 graffata alla particella 293 sub. 1 e particelle 645 e 646, oltre alla quota 1/1 di proprietà degli immobili distinti al catasto Terreni del Comune di Rovigo, foglio 17, particelle 645 e 646. **(Nella nota di trascrizione del pignoramento, nella descrizione degli immobili censiti al Catasto Terreni è indicato il comune catastale H620A in luogo del corretto H620B).**

*Altre trascrizioni:*

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

*Altre limitazioni d'uso:*

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

*Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*



In data 09/12/2024 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto all'aggiornamento della relazione notarile in atti (facente stato al 09/08/2024): a carico dell'Esecutato 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 conosciuto
Spese condominiali scadute ed insolute:	dato non conosciuto
Millesimi di proprietà:	dato non conosciuto
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	no.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	dato non conosciuto
Attestazione Prestazione Energetica:	dato non disponibile.
Indice di prestazione energetica:	dato non disponibile.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	NO
Note sulle servitù:	Sebbene non siano state effettuate verifiche di confine, non richieste dal quesito, e non si sia ritrovata alcuna menzione esplicita ad eventuali servitù di passaggio, il lato ovest (sud-ovest) del lotto in vendita, almeno dal punto di vista catastale, sembra più ampio dell'attuale area recintata, residuando una porzione appunto fuori dalla recinzione; ciò lascia presupporre, nell'attuale stato di fatto, che lungo detto lato (mappali 293 e 39 oggi in vendita), gravi una servitù di passaggio a favore dell'unità immobiliare confinante a sud (mappale 120) non colpita della presente procedura.
Note sulla consistenza del lotto:	Si evidenzia che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza di superficie del lotto (dell'area scoperta) in quanto non richiesti dal quesito. Eventuali differenze fra superficie catastale e reale sono e restano a carico dell'Aggiudicatario.
Avvertenze ulteriori:	il bene in vendita è in aderenza ad un più ampio fabbricato nel quale sono presenti altre unità residenziali; ai sensi del codice civile sono presenti parti comuni; e pertanto l'Aggiudicatario dovrà concordarne la relativa gestione con gli altri comproprietari.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (dalla Relazione notarile in atti):

##### Quanto al mapp. 39

##### Titolare/Proprietario:

[REDACTED]



- [REDACTED]  
per la quota di 2/15 ciascuno dal **18/02/1977** al **15/07/2002** in forza di successione di [REDACTED] Den. N. 35 Vol. 5 trascritta a Rovigo in data 15/06/2000 ai nn. R.G. 4872, R.P. 3287;  
per la quota di 1/15 ciascuno dal **02/01/2000** al **15/07/2002** in forza di successione di [REDACTED] Den. N. 36 Vol. 5 trascritta a Rovigo in data 21/06/2000 ai nn. R.G. 5098, R.P. 3438.

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] proprietà per 1/1 [REDACTED]  
dal **15/07/2002** ad **OGGI** in forza di compravendita a rogito del Dr. Paolo Merlo, Notaio in Rovigo, Rep. n. 74.613 in data 15/07/2002, trascritta a Rovigo in data 26/07/2002 ai nn. R.G. 7121, R.P. 4611.

**Quanto al mapp. 293****Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]  
alle [REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuna dal **10/07/1982** al **15/07/2002** in forza di successione di [REDACTED] Den. N. 4 Vol. 867 trascritta a Rovigo in data 05/03/1996 ai nn. R.G. 1661, R.P. 1199;  
alla [REDACTED] per la quota di 2/4 dal **05/06/1979** al **15/07/2002** in forza di successione di [REDACTED] Den. N. 6 Vol. 460 trascritta a Rovigo in data 08/01/1980 ai nn. R.G. 131, R.P. 110.

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] proprietà per 1/1 [REDACTED]  
dal **15/07/2002** ad **OGGI** in forza di compravendita a rogito del Dr. Paolo Merlo, Notaio in Rovigo, Rep. n. 74.613 in data 15/07/2002, trascritta a Rovigo in data 26/07/2002 ai nn. R.G. 7121, R.P. 4611.

**Quanto ai mapp. 645 e 646****Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]  
dal **21/12/1984** al **15/07/2002** in forza di atto di regolarizzazione di [REDACTED] con conferimento immobili autenticata nelle firme dal Dr. Ferruccio Castellani, Notaio in Rovigo, Rep. n. 24.490 del 21/12/1984, trascritto a Rovigo in data 29/01/1985 ai nn. R.G. 736, R.P. 526.

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] proprietà per 1/1 [REDACTED]  
dal **15/07/2002** ad **OGGI** in forza di compravendita a rogito del Dr. Paolo Merlo, Notaio in Rovigo, Rep. n. 74.613 in data 15/07/2002, trascritta a Rovigo in data 26/07/2002 ai nn. R.G. 7121, R.P. 4611.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Rovigo, con riscontro prot. n. 95318/2024 il Settore Urbanistica comunicava che NON sono state reperite pratiche urbanistiche.

**7.1 Conformità edilizia:**

Non si è in grado di riferire sulla conformità edilizia in quanto non sono presenti pratiche edilizie-urbanistiche e non si è nemmeno potuto procedere ad un rilievo puntuale del fabbricato viste le precarie condizioni strutturali che ne sconsigliano l'ingresso. Nell'atto



di provenienza la costruzione è dichiarata ante 1967.

Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali risalenti agli anni '70 e 2000 si riscontra la diversa distribuzione degli spazi interni con mancata indicazione del w.c. presente al piano terra e l'apertura di una porta sul prospetto est in luogo dell'indicata finestra. Si evidenzia inoltre che la superfetazione presente sul prospetto nord è stata correttamente indicata nella planimetria e sulla mappa catastale solo a far data dall'anno 2001. Visto che non sono state reperite pratiche edilizie e che nell'atto di provenienza dell'immobile i venditori dichiaravano che la costruzione del fabbricato è antecedente al 1967, si presume che anche la costruzione della superfetazione sia frutto di edificazione ante '67 e solo oggetto di aggiornamento catastale nel 2001; detta considerazione però secondo lo scrivente meriterebbe approfondimento vista la parziale mancanza delle distanze dal confine di detta superfetazione.

**Si precisa infine che, viste le attuali condizioni di collabenza del fabbricato, lo stesso non risulta al momento agibile e per il suo riutilizzo sono necessari consistenti lavori di ristrutturazione.**

**Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia.**

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Il Comune di Rovigo è dotato del Piano di Assetto del Territorio (PAT) ratificato, ai sensi dell'art.15, comma 6, della L.R. 11/2004, con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 679 del 17/04/2012, pubblicata sul B.U.R. n. 36 del 08/05/2012 e vigente dal 23/05/2012. Con l'entrata in vigore del P.A.T. il vecchio PRG ha assunto la valenza di primo Piano degli Interventi per le sole parti conformi al P.A.T.. Con delibera del Consiglio Comunale n. 84 del 01.12.2021 è stato illustrato il Documento del Sindaco relativo alla Variante parziale n. 10 al Piano degli interventi e dato avvio al procedimento di partecipazione e concertazione.
In forza della delibera:	Variante al P.R.G. approvato dalla G.R.V. con Delib. n° 3233 del 12/07/1994; Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con D.G.R.V. n. 679/2012 del 17/04/2012 - Vigente dal 23/05/2012.
Zona omogenea:	Dall'esame della documentazione di pianificazione urbanistica tratta dal sito del Comune di Rovigo, l'immobile si trova in Zona residenziale estensiva di completamento B4.

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla documentazione presente sul sito istituzionale del Comune di Rovigo riprodotta in estratto non ufficiale in Allegato n. 06.

Note sulla conformità urbanistica: conforme.

Descrizione: **quota 1/1 di proprietà di fabbricato collabente con modesta area cortiliva**, di cui al punto **A**

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà **di fabbricato collabente con modesta area cortiliva**.

Il fabbricato rappresenta la porzione di testa di un più ampio fabbricato edificato a cortina e composto da più unità immobiliari residenziali.



L'immobile a pianta rettangolare di due piani fuori terra ha tre lati prospicienti sull'area cortiliva esclusiva ed il lato sud in aderenza con la restante parte del più ampio fabbricato.

L'immobile si presenta in disuso e con crolli strutturali di porzione della copertura con conseguente esposizione agli agenti atmosferici dell'intero complesso edificato.

Visto il deterioramento dell'edificio, l'obsolescenza funzionale e tecnologica e la collocazione urbanistica del lotto su cui insiste, si prevede per lo stesso la riedificazione considerando il suo valore di trasformazione regressiva, con demolizione e successivo reimpiego dell'area liberata dalla costruzione preesistente.

≈

Di seguito NON si riportano i dati di **superficie lorda** (totale e commerciale) delle unità in vendita in quanto il fabbricato non è accessibile per motivi strutturali:

Destinazione Unità collabente	Parametro	sup. lorda totale mq	Coeff.	sup. lorda commerciale mq
Unità collabente	sup. lorda	0,00	1	0,00
<b>Totale unità collabente</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

Area scoperta	sup. lorda catastale	432,00	1	560,00
<b>Area scoperta e coperta</b>		<b>432,00</b>		<b>560,00</b>

Di seguito NON si riportano i dati di **superficie netta** (totale e commerciale) delle unità in vendita in quanto il fabbricato non è accessibile per motivi strutturali:

Destinazione Unità collabente	Parametro	sup. netta totale mq	Coeff.	sup. netta commerciale mq
Unità collabente	sup. netta	0,00	1	0,00
<b>Totale unità collabente</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

### Caratteristiche descrittive: UNITA' ABITATIVA

Caratteristiche strutturali non risulta in atti edilizi una Relazione di Collaudo Statico:

Copertura tipologia: **a falde**, materiale: **strutture in legno**, condizioni: **da ristrutturare**

Solai (di piano): tipologia: solai **in legno**, condizioni: **da ristrutturare**  
Strutture verticali materiale: **muratura in mattoni**, condizioni: **da ristrutturare**

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a battente**, materiale: legno, protezione: **oscuri ad ante**, materiale protezione: n.d., condizioni: **da ristrutturare**, note: -

Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: legno, condizioni: **da ristrutturare**

Manto di copertura materiale: **tegole in laterizio**, coibentazione: non presente, condizioni: **da ristrutturare**

Pavimentazione interna materiale: **piastrelle**, condizioni: **da ristrutturare**,



Rivestimento ubicazione: **cucina e w.c.**, materiale: **piastrelle**, condizioni: **da ristrutturare**, note: -

Impianti:

Elettrico

tipologia: **a vista**, tensione: **220V**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**

Gas

tipologia: sottotraccia; alimentazione: **non determinato**, rete di distribuzione: **non determinato**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **da acquedotto**, rete di distribuzione: presumibilmente **tubi in ferro**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **non presente**, alimentazione: **non determinato**, rete di distribuzione: **non determinato**, diffusori: **non presenti**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**; note: -.

Nota sugli impianti:

gli impianti sono considerati non a norma; l'Aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese ai relativi accertamenti e conseguenti adeguamenti e messe a norma.

Costi per adeguamento impianti:

**non determinabili.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Nel caso di studio, visto il deterioramento dell'edificio e le precarie condizioni strutturali, l'obsolescenza funzionale e tecnologica e la collocazione urbanistica del lotto su cui insiste, non si ricorre al consueto metodo del "confronto di mercato" o MCA - Market Comparison Approach, ma si prevede per lo stesso la riedificazione considerando il suo valore di trasformazione regressiva, con demolizione e successivo reimpiego dell'area liberata dalla costruzione preesistente.

#### - Metodo del Valore di Trasformazione

In questo caso il valore di trasformazione è dato da:

$$Vt = Va.l. - Cd$$

dove:

Va.l. = valore dell'area liberata;

Cd = costo di demolizione.

Per la determinazione del valore dell'area liberata si prendono a riferimento i valori delle aree edificabili ai fini IMU espressi dal Comune di Rovigo con delibera di C.C. n. 12 del 15.02.2008 e confermati anche per gli anni successivi.

Per la Zona B4 a Mardimago il valore è pari a 85,00 €/mq.

Il costo di demolizione è stato determinato utilizzando il prezziario delle opere pubbliche della Regione Veneto approvato con DGR 572 del 27/05/2024, utilizzando le voci relative alla demolizione totale di fabbricato e al trasporto e smaltimento in discarica dei relativi materiali di risulta. Il volume da demolire è stato stimato moltiplicando le superfici desunte dalle planimetrie catastali (circa mq 70) per un'altezza media di m 5,00, ottenendo un volume stimato di mc 350.

Il costo di demolizione è pari a € 11.243,70.

Per quanto sopra si avrà:

$$Vt = € 36.720,00 - € 11.243,70 = € 25.476,30$$

Si precisa che detto valore non è distante dall'ultimo valore a base d'asta, della procedura esecutiva immobiliare chiusasi qualche anno fa senza aggiudicazione, pari a € 18.000.



**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" reperiti con vari applicativi.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Unità collabente**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Unità collabente (demolizione)	0,00	0,00	-11.243,70
Area scoperta e coperta (B4)	432,00	85,00	36.720,00
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>25.476,30</b>

**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%)	€ 3.821,45
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):	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 21.654,85</b> <b>Arrotondato a</b> <b>€ 21.600,00</b>
---	--

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
- Allegato 2: Aggiornamento della relazione ipo-catastale
- Allegato 3: Visure catastali
- Allegato 4: Estratto di mappa catastale
- Allegato 5: Planimetrie catastali degli immobili (elaborato planimetrico)
- Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica – non presente
- 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: Compact disk (consegnato a Edicom S.R.L.)

Data generazione:  
20 dicembre 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. 131/2024 promossa da BELVEDERE SPV S.R.L. contro [REDACTED] con la presente

**ATTESTA**

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

<i>Creditore Procedente:</i> BELVEDERE SPV S.R.L.	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Debitore esecutato:</i> [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Creditore Interventuto:</i> Agenzia delle Entrate Riscossione	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Custode Giudiziario:</i> I.V.G. Rovigo	[REDACTED]	[REDACTED]
<i>Edicom S.r.l.</i>	[REDACTED]	[REDACTED]

- 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**

