

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **118/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-12-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 - Casa  
padronale con parco**

Esperto alla stima: **Geom. Paolo Tumminello**

Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A

Partita IVA: 00701850299

Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro

Telefono: 0425 440086

Fax: 0425 440086

Email: paolotummi@gmail.com

Pec: paolo.tumminello@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via del Mare 4591 - 4593 - Loreo (RO) - 45017

**Lotto:** 001 - Casa padronale con parco

**Corpo:** A Villa padronale

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

██████████  
 ██████████ Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale, foglio 32, particella 91, subalterno 1, indirizzo VIA DEL MARE n. 4591 , piano Piano T-1 - 2, comune LOREO (E689) (RO), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 VANI, rendita € Euro 516,46

foglio 32, particella 91, subalterno 2, indirizzo VIA DEL MARE n. 4593 , piano Piano T-1 - 2, comune LOREO (E689) (RO), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 ,5 VANI, rendita € Euro 548,74

foglio 32, particella 91, subalterno 3, indirizzo VIA DEL MARE, comune LOREO (E689) (RO), categoria F/2a)

foglio 32, particella 91, subalterno 4, indirizzo VIA DEL MARE, comune LOREO (E689) (RO), categoria F/2a)

AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI, sezione censuaria LOREO (Codice:E689) foglio 32, particella 91, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 7401 MQ, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via del Mare 4591 - 4593 - Loreo (RO) - 45017

**Lotto:** 001 - Casa padronale con parco

**Corpo:** A Villa padronale

**Possesso:** Occupato da 91 sub. ██████████

██████████ con contratto di locazione stipulato in data 21/02/2024 per l'importo di euro 3,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: In effetti l'allocazione al ██████████ riguarda una porzione del mappale 91 sub 1 , dato che il contratto prevede la locazione di un appartamento al piano



terra sito in Loreo (RO) Via Del Mare n.4591 , composto da: soggiorno, cucina, 1 camera da letto matrimoniale e 1 bagno. La consistenza catastale del mappale 91 sub 1 è maggiore in quanto comprende altri vani al piano terra al primo piano e un sottotetto. Inoltre le condizioni delle porzioni locate a [REDACTED] non sono in buone e pertanto il canone di 250 mensili seppur basso non è da considerarsi vile..Registrato a per via telematica il 22/03/2023 ai nn.23032210434416905Tipologia contratto: 4+4, scadenza 20/03/2027

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via del Mare 4591 - 4593 - Loreo (RO) - 45017

**Lotto:** 001 - Casa padronale con parco

**Corpo:** A Villa padronale

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via del Mare 4591 - 4593 - Loreo (RO) - 45017

**Lotto:** 001 - Casa padronale con parco

**Corpo:** A Villa padronale

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via del Mare 4591 - 4593 - Loreo (RO) - 45017

**Lotto:** 001 - Casa padronale con parco

**Corpo:** A Villa padronale

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali



**Beni:** Via del Mare 4591 - 4593 - Loreo (RO) - 45017

**Lotto:** 001 - Casa padronale con parco

**Corpo:** A Villa padronale

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via del Mare 4591 - 4593 - Loreo (RO) - 45017

**Lotto:** 001 - Casa padronale con parco

**Corpo:** A Villa padronale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via del Mare 4591 - 4593 - Loreo (RO) - 45017

**Lotto:** 001 - Casa padronale con parco

**Valore complessivo intero:** 255.342,82

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 srl ( 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 srl ( Rovigo via Verdi, n. 2 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 srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potr 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 potr 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, dell' 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 informazione 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 nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della 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 esse 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 custode, 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 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 provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, 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 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 nonchè per eventuali spese condominiali insolute ( 15% del valore). La necessità di bonifica a 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 da 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: 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 ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè 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 srl compact disc 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 del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque 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 45 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 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 nonchè 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 **Loreo (RO)**  
Località/Frazione  
Via del Mare 4591 - 4593

### Lotto: 001 - Casa padronale con parco

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si  
nulla da segnalare.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?**  
Si - sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** A Villa padronale.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 45017, Via del Mare, nn. 4591 - 4593**

Note: Oltre la casa padronale un ampio parco una porzione di fabbricato rurale ex stalla fienile , un sacello situato in prossimità del cancello d'accesso e altre due pertinenze di scarsissima rilevanza.

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale, foglio 32, particella 91, subalterno 1, indirizzo VIA DEL MARE n. 4591 , piano Piano T-1 - 2, comune LOREO (E689) (RO), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 VANI, rendita € Euro 516,46

Derivante da: - VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n. RO0092942 in atti dal 07/11/2014 AMPL. AGG. PLANIM. E COST. B. C.N.C. (n. 35906.1/2014); - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2015 Pratica n. RO0066108 in atti dal 07/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20475.1/2015) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale, foglio 32, particella 91, subalterno 2, indirizzo VIA DEL MARE n. 4593 , piano Piano T-1 - 2, comune LOREO (E689) (RO), categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 VANI, rendita € Euro 548,74

Derivante da: - VARIAZIONE del 07/11/2014 Pratica n. RO0092942 in atti dal 07/11/2014 AMPL. AGG. PLANIM. E COST. B. C.N.C. (n. 35906.1/2014); - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2015 Pratica n. RO0066108 in atti dal 07/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20475.1/2015) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**



Intestazione:

██████████ Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale, foglio 32, particella 91, subalterno 3, indirizzo VIA DEL MARE, comune LOREO (E689) (RO), categoria F/2a)  
 Derivante da: - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 10/11/2014 Pratica n. RO0093749 in atti dal 10/11/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 647.1/2014); -

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

██████████ Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale, foglio 32, particella 91, subalterno 4, indirizzo VIA DEL MARE, comune LOREO (E689) (RO), categoria F/2a)  
 Derivante da: - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 10/11/2014 Pratica n. RO0093749 in atti dal 10/11/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 647.1/2014); -

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI , sezione censuaria LOREO (Codice:E689), foglio 32, particella 91, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 7401 MQ, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00  
 Derivante da: - Tipo Mappale del 31/10/2014 Pratica n. RO0090394 in atti dal 31/10/2014 presentato il 31/10/2014 (n. 90394.1/2014) Annotazioni di immobile: COMPRENDE IL FG. 32 N. 194,195,196,199,51,8,82,9. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:32 Particella:8 ; Foglio:32 Particella:9 ; Foglio:32 Particella:51 ; Foglio:32 Particella:82 ; Foglio:32 Particella:194 ; Foglio:32 Particella:195 ; Foglio:32 Particella:196 ; Foglio:32 Particella:199 ;  
 Confini: CONFINI GENERALI DEL LOTTO : Nord: mappali 197 e 80; Est mappali 53 e 54; Sud Strade provinciale Via del Mare; Ovest mappale 226, tutti del foglio 32

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La disposizione interna dell'abitazione è diversa da quella delle schede catastali, sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione in assenza di titolo abilitativo. Le planimetrie allegate rappresentano l'attuale disposizione interna degli immobili. E' stato realizzato un vano cantina all'interrato in assenza di titolo abilitativo e non accatastato. Non è presente nemmeno il sacello situato in vicinanza del cancello d'entrata.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento dell'accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: - Tipo mappale per l'inserimento in mappa del sacello - Aggiornamento dell'accatastamento al catasto fabbricati per modifiche interne, e ampliamento relativo alla cantina interrata; Aggiornamento della pertinenza al confine Est con struttura precaria mista.

oneri catastali : € 158,00

compensi tecnici: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.658,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: la disposizione interna dell'abitazione è diversa da quella delle schede catastali, sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione in assenza di titolo abilitativo. E' stato realizzato un vano cantina all'interrato , è stata eliminata la parete divisoria precedentemente indicata nel salone centrale del piano terra e modificate internamente le planimetrie del primo piano con la realizzazione di un corridoio e vani accessori allo scopo di ricavare due stanze da letto la predisposizione per due nuovi servizi igienici studio e un ripostiglio. Prima di provvedere alla regolarizzazione catastale sarà necessario presentare una pratica**



**edilizia a sanatorio delle modifiche interne del fabbricato. In occasione dell'accatastamento dovrà essere inoltre inserito il sacello situato in prossimità del cancello d'entrata della proprietà.**

*Note generali: Nient'altro da segnalare.*

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

L'immobile è situato al Loreo in Via del Mare nn. 4591, 4593 a circa 2 km dal centro del paese, si trova in zona periferica in zona agricola ed è costituito da una casa padronale antica. L'accesso avviene da cancello metallico sorretto da pilastri in muratura dalla SP 45, Via del Mare che è appunto la strada principale che collega il Comune di Loreo ha la strada statale Romea .

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Adria, Porto Viro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Regionale del Delta del Po.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di Santa Maria Assunta ,Palazzo Municipale e Torre Civica.

**Principali collegamenti pubblici:** Strada statale n. 9 Romea 3,5 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da 91 sub.1 [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 21/02/2024 per l'importo di euro 3,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: In effetti la locazione a [REDACTED] riguarda una porzione del mappale 91 sub 1, data da porzione di fabbricato comprendente : soggiorno, cucina, 1 camera da letto matrimoniale e 1 bagno. La consistenza catastale del mappale 91 sub 1 è maggiore in quanto comprende altri vani al piano terra al primo piano e un sottotetto . Inoltre le condizioni delle porzioni locate al [REDACTED] non sono in buone e pertanto il canone di 250 mensili seppur basso non è da considerarsi vile.

Registrato a per via telematica il 22/03/2023 ai nn.23032210434416905

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 20/03/2027.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### Opponibilità ai terzi:

Note:

- Relativamente alla porzione immobiliare censita al mappale 91 sub a [REDACTED]  
[REDACTED] Con contratto del 21 / 02 / 2023 Della durata di anni 4 + 4 e canone annuo di euro 3000 da pagarsi con cadenza mensile di 250 Euro. Il contratto è stato registrato per via telematica in data In data 22/03/2023 all'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 23032210434416905;
- La residua parte della casa padronale censita al catasto fabbricati al mappale 91 sull'alternò 2è stata data in comodato gratuito a tempo indeterminato alla [REDACTED]  
[REDACTED] con contratto di comodato registrato ad Adria il 29 / 12 / 2017 con i numeri 1176 serie 3.



In entrambi i casi i contratti sono stati sottoscritti e registrati in data antecedente a quella del pignoramento immobiliare .

N.B. : per comodità di lettura , allo scopo di riunire in un unico elaborato anche l'integrazione fatta allo scopo di correggere un refuso contenuto nel precedente deposito relativo alla data e all'entità del canone , viene riportata integralmente l'integrazione depositata il 18/02/2025:

Testo dell'integrazione:

In seguito alle osservazioni pervenute a mezzo PEC dall'avvocato [REDACTED] [REDACTED] nell'interesse del creditore Ticino SPV , che di seguito riporto , con la presente sono a correggere un errore contenuto nella perizia depositata e a precisare la non opponibilità del contratto di comodato gratuito esistente a favore dello [REDACTED] avente per oggetto l'immobile di civile abitazione censito al Catasto Fabbricati di Loreo al foglio 32, mn 91 sub. 2.

Le osservazioni del Abvv. [REDACTED] che sintetizzo di seguito sono le seguenti:

*"1. Salvo errore, risulta assente l'indicazione del sub 1 locato al [REDACTED]. Inoltre risulta errato l'importo annuale del contratto ( 3.000 € annui) e la data di stipula.*

*2. Si chiede altresì di precisare l'importo del canone di locazione che riterrebbe congruo, posto che la presenza della locazione incide negativamente sia sulla valorizzazione del bene sia sulla vendita*

*3. Si chiede infine di esplicitare in perizia, se possibile, la non opponibilità del comodato gratuito".*

### **Contratto di locazione**

Sussiste un contratto di locazione relativo all'unità immobiliare censita al catasto fabbricati con il mappale 91 Sub. 1 stipulato in data 21/03/2023, della durata di anni quattro rinnovabili di altri quattro con inizio dal 21/03/2023 al 20/03/2027, salvo tacito rinnovo, l'importo corrispettivo del canone pari a Euro 3.000,00 annui con pagamenti mensili pari a € 250,00 .

Il contratto +è stato registrato telematicamente In data 22/03/2023 con protocollo n. 23032210434416905.

Il dato errato della perizia riportava il canone annuo pari a Euro 3 annui.

Il contratto è riferito alla u.i. censita al catasto fabbricati al Censuario di Loreo, foglio 32, mappale 91 sub. 1 , relativamente ai vani al piano terra di soggiorno, cucina, una camera da letto matrimoniale e un bagno.

Il contratto è allegato alla perizia depositata .

Si tratta di un refuso dato che nella nota esplicativa riguardante la valutazione della viltà del canone era indicato l'importo di € 250 mensili , vale a dire di Euro 3.000 annui .

Rimangono valide le considerazioni fatte a proposito della congruità dell'importo del canone dato che nello specifico si evince chiaramente che i locali locati sono parte dell'unità immobiliare 91 sub. 1, dato che questa comprende oltre ai suddetti vani al piano terra anche un primo piano dove vi sono altre due stanze da letto un corridoio e ripostiglio e al secondo piano un sottotetto.



La presenza di un contratto di locazione anche di una parte dell'immobile incide negativamente sulla valutazione dell'intero dato che il bene oggetto della procedura non è da considerarsi divisibile sotto il profilo della convenienza economica .

Inoltre i vani locati sono comunicanti con con quelli rimanenti che compongono la casa padronale .

Nello specifico la detrazione di valore è stata fatta nella misura del 10 % vale a dire in forma ridotta rispetto a quanto normalmente accade nella valutazione di una detrazione del valore di un immobile affittato che normalmente è di entità maggiore .

### **Contratto di comodato**

I contratti di comodato sono revocabili in qualsiasi momento in quanto seguono il regime dei permessi e pertanto anche questo potrà essere revocato in qualsiasi momento dal futuro acquirente dell'immobile . Pertanto a seguito di una semplice richiesta con lettera raccomandata del proprietario l'immobile dovrà essere liberato .

Inoltre, quando il comodato è come nello specifico a tempo indeterminato, non significa che la proprietà può essere tenuta indefinitamente dal comodatario, al contrario, in questi casi, sia il comodante che il comodatario hanno il diritto di porre fine al contratto secondo la propria volontà. Questo principio è applicabile a tutti i contratti che non hanno una durata prestabilita.

Inoltre, nel caso del cosiddetto "comodato precario", la durata del contratto è lasciata interamente alla discrezione del comodante. Il comodante ha il diritto di richiedere la restituzione della proprietà in qualsiasi momento, rendendo il comodato sostanzialmente revocabile . Tuttavia, anche il comodatario ha il diritto di terminare il contratto in qualsiasi momento.

Infine, è importante sottolineare che, in caso di comodato a tempo indeterminato o precario, la proprietà deve essere restituita non appena il comodante ne fa richiesta. Questo principio si applica anche se l'uso previsto della proprietà non consente di stabilire un termine preciso per la restituzione.

Tanto in risposta all'osservazione fatta .

Canaro, 17 febbraio 2025

fine testo dell'integrazione

## **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:*

- A favore :

contro

SOGGETTI CONTRO:

A rogito di Tribunale Rovigo sezione staccata di Adria in data 23/05/2009 ai nn. iscritto/trascritto a Chioggia in data 07/07/2009 ai nn. 3793/2290; Sezione D -



Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare CON LA PRESENTE SI RICHIEDE CHE ACCERTATO CHE LE CONVENUTE HANNO STIPULATO IL CONTRATTO DI DONAZIONE IN DATA 19.01.2005 REP. 100244 FASC. 22976 NOTAIO SCHIAVI DI ADRIA CON LA PIENA CONSAPEVOLEZZA DI ARRECARRE UN PREGIUDIZIO ALLE RAGIONI DI CREDITO VANTATE DALL'ATTRICE NEI CONFRONTI DEL DONANTE, SI RICHIEDE L'INEFFICACIA EX ART. 2901 C.C. NEI CONFRONTI DI CAPITALIA SPA ( CHE IN SEGUITO A FUSIONE E' STATA INCORPORATA CON EFFETTO DAL 01.02.2007 ATTO NOTAIO MARCHETTI PIERGAETANO DI MILANO DEL 25092007 REP. 18332/5864 IN UNICREDITO ITALIANO SPA, CHE UNICREDIT HA CONCLUSO UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI CON ASPRA FINANCE SPA DI CUI ALLA PUBBLICAZIONE N. S-084147 SULLA GAZZETTA UFFICIALE PARTE II- FOLGIO INSERZIONI-N. 61 DEL 24.05.2008 DALLA PAGINA 22 ALLA PAG.27.) ATTUALE ATTRICE. DATI ANAGRAFICI A CURA E RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE.

La causa ha avuto esito negativo per la parte attrice e pertanto la donazione non è stata revocata e quindi la [REDACTED] è la piena proprietaria degli immobili oggi sottoposti alla procedura esecutiva.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

SOGGETTI CONTRO: [REDACTED]  
 Derivante da: 25/10/2003 ai nn. 1697 R.P. e 6884 R.G.) Derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; A rogito di Dott. Lidio Schiavi notaio in Loreo in data 10/10/2003 ai nn. 94501/21517; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 03/08/2023 ai nn. 4475/538 ;

Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 91 Subalterno 1 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 8 vani Indirizzo VIA DEL MARE N. civico 4591 Piano T12 Immobile n. 2 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 91 Subalterno 2 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA DEL MARE N. civico 4593 Piano T12 Immobile n. 3 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 91 Subalterno 3 Natura F2 - UNITA' COLLABENTI Consistenza - Indirizzo VIA DEL MARE N. civico - Piano T Immobile n. 4 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 91 Subalterno 4 Natura F2 - UNITA' COLLABENTI Consistenza - Indirizzo VIA DEL MARE N. civico - Piano T Immobile n. 5 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 91 Subalterno 5 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA DEL MARE N. civico - Piano T Immobile n. 6 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto TERRENI



Foglio 32 Particella 91 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 74 are 01 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

AI SENSI DELL'ART. 43 DEL D.P.R. 445 DEL 2000, IL TITOLO PER IL RINNOV O, AI SENSI DELL'ART. 2850 C. C., E' GIA' DEPOSITATO NELL'ARCHIVIO DI C ODESTO UFFICIO AI NUMERI GENERALE 6884 PARTICOLARE 1697 IN DATA 25/10/ 2003. CON LA PRESENTE FORMALITA' SI RINNOVA L'IPOTECA VOLONTARIA DERIV ANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL 10/10/2003 NUMERO DI REPER TORIO 94501/21517 A ROGITO NOTAIO SCHIAVI LIDIO CODICE FISCALE SCHLDI4 2R26A400Z SEDE ADRIA (RO) ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR. II. DI CHIOGGIA IN DATA 25/10/2003 AI NUMERI DI REGISTRO PARTICOLARE 1697 REGISTRO GENERALE 6884 DI FORMALITA' A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] PER L'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 400.000,00 DI CUI EURO 200.000,0 0 PER CAPITALE.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di SOGGETTI A FAVORE: BANCA ADRIA COLLI EUGANEI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Sede ADRIA (R contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 54.948.57 ; A rogito di Tribunale Rovigo in data 19/09/2023 ai nn. 782/2023; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 11/12/2023 ai nn. 6915/856 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 91 Subalterno 3 Natura F2 - UNITA' COLLABENTI Consistenza - Immobile n. 2 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 91 Subalterno 4 Natura F2 - UNITA' COLLABENTI Consistenza - Immobile n. 3 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 91 Subalterno 1 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Immobile n. 4 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 91 Subalterno 2 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Immobile n. 5 Comune H573 - ROSOLINA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 19 Particella 1081 Subalterno 11 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza - Immobile n. 6 Comune H573 - ROSOLINA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 19 Particella 1081 Subalterno 17 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza - Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale BANCA ADRIA COLLI EUGANEI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Sede ADRIA (RO) Codice fiscale 01369230295 Domicilio ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca



e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) SI PRECISA CHE LA PRESENTE IPOTECA GIUDIZIALE VIENE ISCRITTA IN FORZA DEL DECRETO INGIUNTIVO N. 782/2023 DEL 19/09/2023 EMESSO NEL PROCEDIMENTO MONITORIO N. 1728/2023 R.G. DEL TRIBUNALE DI ROVIGO NEI CONFRONTI ,TRA GLI ALTRI, DELLA ██████████

██████████ PER IL COMPLESSIVO IMPORTO DI EURO 54.948,57= QUALE SALDO RESIDUO DEL MUTUO CHIROGRAFARIO N. 1022450 AL 10/08/2023 DI CUI: E 52.073,70= A TITOLO DI QUOTA CAPITALE, E 2.582,72= A TITOLO DI INTERESSI CORRISPETTIVI, E 292,15= A TITOLO DI INTERESSI DI MORA, IL TUTTO OLTRE INTERESSI DI MORA MATURATI E MATURANDI DALL'11/08/2023 AL SALDO EFFETTIVO AL TASSO DI MORA CONTRATTUALMENTE PATTUITO PARI AL TASSO CONVENZIONALMENTE (TASSO EURIBOR 6 MESI + 2,15 P.P. DI SPREAD) OLTRE 2 P.P. DI MORA., OLTRE ALLE SPESE DEL PROCEDIMENTO MONITORIO LIQUIDATE IN E 2.242,00 PER COMPLESI E IN E406,50 PER SPESE OLTRE SPESE GENERALI, IVA E CPA COME PER LEGGE.IL SUDDETTO DECRETO E' STATO NOTIFICATO ALLA ██████████ IN DATA 5/10/2023 E DALLA STESSA NON OPPOSTO E PER QUESTO CHIARATO DEFINITIVAMENTE ESECUTIVO CON DECRETO DEL TRIBUNALE DI ROVIGO DEL 23/11/2023.SI RICHIEDE L'APPLICAZIONE DELLE AGEVOLAZIONI EX D.P.R. 601/1973

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di TICINO SPV S.R.L. contro ██████████; A rogito di Tribunale Rovigo in data 24/06/2024 ai nn. 1714 iscritto/trascritto a Chioggia in data 16/05/2025 ai nn. 4179/3145; Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 91 Subalterno 1 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Indirizzo VIA DEL MARE N. civico 4591 Immobile n. 2 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 91 Subalterno 2 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Indirizzo VIA DEL MARE N. civico 4593 Immobile n. 3 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 91 Subalterno 3 Natura F2 - UNITA' COLLABENTI Consistenza - Indirizzo VIA DEL MARE N. civico - Immobile n. 4 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 91 Subalterno 4 Natura F2 - UNITA' COLLABENTI Consistenza - Indirizzo VIA DEL MARE N. civico - Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale TICINO SPV S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 16030641001 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO ██████████

██████████ Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare IL PRESENTE PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 133.544,84 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.SI INTENDONO COMPRESSE NEL PIGNORAMENTO ACCESSORI, FRUTTI E PERTINENZE.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti* *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Sono state fatte le visure alla conservatoria dei RR.II. di Chioggia e non sono state trovate ulteriori iscrizioni o trascrizioni.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Non pertinente.

**Millesimi di proprietà:** Non pertinente.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Allo stato attuale l'immobile non è accessibile a persone disabili.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla da segnalare.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** L'attestato di prestazione energetica non è disponibile

**Note Indice di prestazione energetica:** Considerate le caratteristiche dell'immobile la prestazione energetica è modesta. Le spese per la climatizzazione sono di conseguenza da ritenersi elevate.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nulla da segnalare in merito.

**Avvertenze ulteriori:** Nell'anno 2009 era iniziata una domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione nello specifico si trattava della donazione che la [REDACTED] ha fatto a favore dello [REDACTED]. L'azione giudiziarie non ha avuto un esito favorevole per la parte attrice di conseguenza la [REDACTED] è la piena proprietaria degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] prop 1/1 [REDACTED] proprietario/i ante

**ventennio al 19/01/2005.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr Lidio Schiavi, notaio in Adria, in data 10/10/2003, ai nn. 94500/21516; trascritto a Chioggia, in data 25/10/2003, ai nn. 6880/4240.

Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 9 Subalterno 3 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 7.5 vani CIVILE Indirizzo VIA DEL MARE N. civico 4527 Immobile n. 2 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 194 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 12 are 24 centiare Immobile n. 3 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 8 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 6 are 95 centiare Immobile n. 4 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 9 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 67 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 [REDACTED] Contro Soggetto n. 1 In qualità di - [REDACTED]



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2  
Soggetto n. 2 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2  
Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile  
indicare ai fini della pubblicità immobiliare

**Titolare/Proprietario:** prop 1/1 proprietario/i ante

**ventennio al 19/01/2005.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr Lidio Schiavi, notaio in Adria, in data 10/10/2003, ai nn. 94500/21516; trascritto a Chioggia, in data 25/10/2003, ai nn. 6881/4241.

Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 9 Subalterno 1 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 7.5 vani CIVILE Indirizzo VIA DEL MARE N. civico - Immobile n. 2 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 91 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 74 centiare Immobile n. 3 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 195 Subalterno - Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza 23 are 91 centiare Immobile n. 4 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 196 Subalterno - Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza 6 are 68 centiare Immobile n. 5 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 51 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 6 are 57 centiare Immobile n. 6 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 82 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 6 are 97 centiare Immobile n. 7 Comune E689 - LOREO (RO) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 199 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 28 centiare  
Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1  
Contro Soggetto n. 1 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

**Titolare/Proprietario:** 1. Diritto di: Proprieta' per 1/1 dal 19/01/2005 al. In forza di atto di donazione - a rogito di Dr Lidio Schiavi, notaio in Loreo, in data 19/01/2005, ai nn. 100244/22976; trascritto a Chioggia, in data 25/01/2005, ai nn. 460/260.

**Titolare/Proprietario:** (1) Proprieta' 1/1, per atto di compravendita a rogito notaio Schiavi Lidio Repertorio 94500/21516 del 10/10/2003, trascritto il 25/10/2003 ai nn. R.P. 4240 e R.G. 6880 trascritto inoltre il 25/10/2003 ai nn. R.P. 4241 e R.G. 6881, Da periodo ante ventennio fino al 25 ottobre 2003 .

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano pratiche edilizie depositate all'ufficio tecnico del Comune di Loreo.

### 7.1 Conformità edilizia:



**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne al piano terra e primo dovuta diverse disposizione dei vani. Realizzazione di un vano cantina all'interrato.  
Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne e realizzazione di una cantina all'interrato

I diritti di segreteria: € 150,00

Sanzioni amministrative: € 516,00

Spese e onorarie tecnici: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 3.166,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ad Est dell'abitazione e al confine si trova una pertinenza Corrispondente a parte dell'unità immobiliare 91 sub. 2 con struttura mista di lamiera pannelli di vario tipo coperto ad eternit , di costruzione più recente per la quale non sono stati reperiti titoli abilitativi è data la situazione irregolare delle distanze dai confini e delle caratteristiche incompatibili con la protezione ambientale dell'immobile , la pertinenza non è sanabile e pertanto va rimossa

Regolarizzabili mediante: rimozione

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione della pertinenza e conferimento a discarica dei materiali di risulta

: € 1.000,00

Conferimento dei materiali di risulta a discarica: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: È stata fatta una ricerca al Comune di Loreo non risultano presentate pratiche edilizie di alcun tipo.**

**Pertanto la verifica è stata fatta tra quanto risulta dalla planimetria catastali e lo stato di fatto.**

**E' stata realizzata una cantina al piano interrato collegata al piano terreno mediante una scala a chiocciola; eliminata la parete divisoria con direttrice nord sud e ripristinata alla situazione originaria il salone centrale del piano terra; al primo piano sono stati realizzati dei vani accessori e servizi igienici un corridoio due stanze da letto ed eliminata una rampa di scale.**

**Il tutto potrà essere regolarizzato mediante una segnalazione certificata di inizio attività a sanatoria.**

**Ad Est della casa padronale si trova a confine della proprietà una pertinenza Corrispondente a parte del mappale 91 sull'alternò 2 che nel corso degli anni è stata oggetto di ampliamenti e/o ricostruzione. Si tratta di un manufatto di nessun valore realizzato con strutture miste eterogenee in lamiera e coperto in eternit . Per questa pertinenza non sussistono elementi sufficienti per attestarne l'epoca di costruzione. Si tratta comunque di un manufatto ricostruito in tempi recenti in assenza di titoli abilitativi e sarà pertanto da rimuovere mancando per esso le distanze legali dai confini di proprietà ed inoltre perché presenta caratteristiche incompatibili con il vincolo ambientale della casa padronale.**

**Per quanto riguarda la stalla fienile a nord ovest della proprietà Corrispondente con il mappale 91 sub 4, Può essere attestata la regolarità edilizia;**

**Relativamente alla pertinenza corrispondente al mappale 91 sub 3 non può essere attestata alla regolarità edilizia in quanto sembrerebbe che sia stata eseguito in epoca relativamente recente un ampliamento. si tratta per questo comunque di una pertinenza di nessun valore ricavata in parte dai resti di una porzione di fabbricato diroccato per il quale sarebbe più produttiva la rimozione dato che il solo costo di una pratica edilizia e dell'adeguamento catastale supererebbe di gran lunga il suo valore.**

Note generali sulla conformità: Nient'altro da segnalare.

**7.2 Conformità urbanistica:**

## CAP: 45017, Via del Mare, nn. 4591 - 4593

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale equiparato al Piano degli Interventi .
In forza della delibera:	D.G.R.V. n. 3408 del 07.06.1988 e successive modifiche
Norme tecniche di attuazione:	<p>catasto al Fg. 32 mappale n° 91: - ai sensi del P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi in data 28.07.2023 e ratificato con decreto del Presidente della Provincia di Rovigo n. 1 del 08.01.2024, sono ubicati nell'A.T.O. n. 3 "Aree Agricole" , con vincolo delle "Ville Venete", all'interno della perimetrazione delle "Corti Rurali – Edifici e pertinenze", con piccola parte nel sistema ambientale in "Siepi e filari di particolare rilevanza ambientale e naturalistica" e piccola parte nel sistema della mobilità in "Percorsi e itinerari ciclopeditoni principali"; - ai sensi del P.R.G. vigente approvato con D.G.R.V. n. 3408 del 07.06.1988 e ss.mm.ii., sono ubicati parte in zona agricola tipo "E" sottozona "E/2" e parte in fascia di rispetto stradale. I fabbricati sono censiti ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 24/1985 con schede n. 55 e n. 56 che si allegano alla presente. Per tali terreni sono vigenti le norme del P.A.T. adottato con delibera di C.C. n° 13 del 10.04.2019, successivamente modificato con delibera di C.C. 25 del 25.07.2022, approvato in Conferenza di Servizi in data 28.07.2023 ed infine ratificato con decreto del Presidente della Provincia di Rovigo n. 1 del 08.01.2024. Ai sensi del comma 5 bis dell'art. 48 della L.R. 11/2004 il P.R.G. vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il piano degli interventi.</p> <p>----- - Vincoli 7.1. Vincoli storico-monumentali e Ville Venete riferimenti legislativi e a documenti comunali: D.lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Art. 10. D.lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Art. 11. PTCP di Rovigo (appr. Con DGR n. 683 del 17 aprile 2012). 1.</p> <p>Il PAT riporta i seguenti vincoli monumentali ai sensi del D.lgs 42/2004 e Ville Venete: - - -  - - - Villa Vianelli – XVIII secolo; Villa [REDACTED] detta "Ca" Negra" – XIX secolo; Villa [REDACTED] detta "Corte Retinella" – XVII secolo; Villa [REDACTED] – XVII secolo; Casa [REDACTED] detta "Corte Motte" – XIX secolo; Casa [REDACTED] detta "Corte Cassa di Risparmio" – XIX secolo. 2.</p> <p>prescrizioni Gli interventi ammessi su tali</p>



	ambiti dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT e le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'Art. 135 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali". Per tali edifici valgono le destinazioni d'uso dell'ATO in cui ricadono, fermi restando i vincoli previsti nella legge di riferimento.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	L'immobile si trova in zona agricola e pertanto l'indicazione non è pertinente.
Rapporto di copertura:	Non pertinente.
Altezza massima ammessa:	L'altezza attuale dell'edificio non potrà essere modificata.
Volume massimo ammesso:	L'Indicazione non è pertinente dato che non sono possibili realizzazioni di ampliamenti
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	In caso di ristrutturazione dovranno essere mantenute invariate le caratteristiche tipologiche della casa padronale In virtù del fatto che il fabbricato principale ricade nell'elenco delle ville Venete che rappresentano elementi sottoposti a particolare tutela.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'unica eccezione è data dalla pertinenza situata ad est della proprietà corrispondente con parte della mappale 91 subalterno 2. Questa pertinenza realizzata con materiali eterogenei e coperto in eternit è incompatibile con le caratteristiche ambientali dell'immobile ; è stata inoltre realizzata a confine della proprietà e pertanto priva delle distanze legali e, date queste carenze dovrà essere rimossa.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: pertinenza corrispondente a parte delle dell'unità immobiliare censita con il mappale 91 sub 2 data da una struttura eterogenea e



coperta in eternit.

Regolarizzabili mediante: rimozione

Descrizione delle opere da sanare: Rimozione e smaltimento dei materiali di risulta in discarica. Gli oneri della rimozione sono già elencati al capitolo della regolarità edilizia e pertanto non vengono ripetuti in questa sezione.

Note: Nient'altro da segnalare.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: L'elemento che non permette di attestare la conformità con il piano urbanistico comunale è dato dalla pertinenza situata a destra della proprietà già citata per la quale mancano le caratteristiche ambientali e le distanze legali dai confini. per il resto non c'è nulla da segnalare.**

**Note generali sulla conformità: Nient'altro da segnalare.**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A Villa padronale**

L'immobile è situato al Loreo in Via del Mare nn. 4591, 4593 a circa 2 km dal centro del paese, si trova in zona periferica in zona agricola ed è costituito da una casa padronale antica. L'accesso avviene dalla SP 45 per mezzo di un cancello metallico sorretto da pilastri in muratura, Via del Mare che è appunto la strada principale che collega il Comune di Loreo ha la strada statale Romea .

L'immobile a oggetto di esecuzione immobiliare comprende oltre alla casa padronale un ampio parco, una porzione di fabbricato di tipo rurale ex stalla fienile , un sacello situato in prossimità del cancello d'accesso e altre due pertinenze di scarsissima rilevanza e scarso valore .

La casa padronale oggetto della valutazione immobiliare è nota come casa ██████ ex sede della Cassa di Risparmio di Loreo .

La "Casa ██████" rappresenta un pezzo di storia locale, con una funzione che nel tempo si è adattata alle esigenze che ricorrevano; originariamente è stata una residenza privata appartenente alla famiglia ██████ una delle famiglie storiche di Loreo.

Non ci sono particolari dettagli sulla costruzione originaria dell'edificio, ma come molte case nobili dell'epoca, la costruzione della villa risale al XIX secolo e nel corso del XX secolo, l'edificio fu convertito a sede della Cassa di Risparmio di Loreo.

L'immobile è inserito nell'area rurale del Comune di Loreo che a sua volta, è una cittadina che ha avuto una posizione strategica nella gestione delle acque del Po e nelle operazioni navali Veneziane.

Durante il periodo della Serenissima, Loreo fu un importante porto fluviale e punto di snodo per il commercio e la difesa della repubblica.

La città conserva alcuni monumenti storici di interesse, tra cui la Chiesa di Santa Maria Assunta ,Palazzo Municipale e Torre Civica .

Questa zona del Veneto, compresa tra il Po e l'Adige, è stata protetta per secoli da un'economia rurale, con grandi tenute agricole e la gestione fondiaria da parte di famiglie nobili o borghesi.

Le principali caratteristiche delle residenze padronali di quell'epoca nel Basso Polesine sono quelle dell'architettura rurale-veneziana , che combinano caratteri dell'architettura rurale con elementi della tradizione Veneziana dato che per molti secoli la Repubblica di Venezia ha dominato l'area.

Gli edifici tendevano ad essere funzionali per l'attività agricola, ma anche rappresentativi del prestigio dei proprietari terrieri.

Queste residenze padronali erano spesso al centro di grandi proprietà agricole.

Sebbene meno elaborate rispetto alle ville venete della zona collinare, conservavano



caratteristiche di grandezza e importanza.

L'architettura di Casa [REDACTED] riflette uno stile sobrio e funzionale tipico delle residenze nobiliari minori Venete, con una facciata lineare e decorazioni architettoniche classiche, caratterizzata da una composizione simmetrica, con un corpo centrale dominante e ali laterali minori.

Le finestre sono rettangolari, disposte in modo regolare.

Le facciate, ormai in condizioni fortemente degradate, sono intonacate in colore il giallo pallido.

Il tetto è a padiglione con copertura in coppi (tegole in laterizio), tipici dell'architettura rurale Veneta.

Le pareti esterne sono inoltre dotate di cornici marcapiano leggermente sporgenti e inoltre la sommità della facciata è arricchita da cornice sagomata.

La facciata è movimentata dalla porzione centrale leggermente sporgente.

E' inoltre caratterizzata da un ampio cortile e giardino con vialetto che conduce alla facciata principale, rafforzando l'asse prospettico centrale.

La proprietà era in origine più ampia, caratterizzata dalla presenza di altro fabbricato rurale, nello specifico una stalla fienile e barchessa che nel corso degli anni è stata frazionata e in parte venduta.

L'accesso avviene al centro del modulo di mezzo in un ampio salone dal quale si diramano porte che collegano ad altri vani del piano terra.

La casa padronale presenta struttura in muratura di mattoni pieni, solai e struttura del tetto data da travature in legno, tetto a padiglione con matto di copertura a coppi.

I pavimenti al piano terra sono in parte in materiale ceramico di basso pregio al piano terra e in tavolato di legno al primo piano nella porzione Ovest dell'edificio e in materiale ceramico di qualità normale per i rimanenti vani. L'ampia sala al primo piano nella porzione est dell'edificio è pavimentata intavolato di legno.

I soffitti dei vani sono intonacati per parte dei locali nella zona est del fabbricato mentre presentano travature in legno a vista per la maggior parte dei vani nella zona centrale e Est dell'edificio.

Gli infissi esterni sono in legno in parte a vetro singolo e in parte con vetro camera, tutte le finestre sono dotate di scuretti pure in legno.

La soffitta è pavimentata intavolato di legno con pareti intonacate, strutture a vista del tetto, priva di serramenti delle finestre ma con gli scuretti esterni.

Le dotazioni impiantistiche del fabbricato sono scarse l'impianto elettrico è parzialmente esterno, l'impianto di riscaldamento è in disuso e al momento vengono utilizzate stufe a pellet.

Le porte interne sono in parte in legno massiccio in parte tamburate cieche e in parte tamburate vetrate.

La disposizione interna è su due piani più il sottotetto al piano terra vi sono un salone centrale d'ingresso e 8 vani oltre a una piccola entrata due bagni e corridoi. Al primo piano vi sono sei vani di ampie dimensioni oltre un corridoio disimpegno vani accessori e ulteriori disimpegno una vano armadi è un ampio salone che in origine era un granaio.

Il piano sottotetto comprende tre ampi spazi oltre a un corridoio d'accesso. Al momento il piano sottotetto è accessibile dalla scala interna dal mn 91 sub 1, il vano sottotetto della porzione est al momento è inaccessibile, per accedervi sarà necessario completare la rampa di scale situata nel salone est del primo piano.

Dal sopralluogo fatto è emerso che sono stati fatti in passato recente dei lavori di ristrutturazione interna nei vani della parte centrale e Est dell'edificio, è stata modificata la disposizione interna dei vani al piano terra e al primo piano.

In sintesi è stata eliminata la parete che divideva il salone d'entrata al piano terra è stato realizzato un vano cantina interrato, al primo piano è stata variata la disposizione interna, realizzando pareti divisorie e ricavando due stanze da letto un corridoio e accessori due di questi predisposti per essere destinati a servizi igienici, oltre a uno studiolo.

La situazione aggiornata dell'edificio è rappresentata nelle tavole allegate quotate.

Le condizioni della casa padronale sono scarse, le facciate presentano tinte del tutto degradate, intonaci in parte scrostati. I serramenti sono in cattive condizioni necessitano di radicale manutenzione.



La porzione Est presenta anche alcune lesioni strutturali delle pareti esterne date dal fatto che non è presente un solaio o altre struttura tale da contrastare completamente la componente orizzontale della sollecitazione data dal peso del tetto.

Il manto di copertura è completamente da revisionare dato che vi sono numerose infiltrazioni.

Per riportare il fabbricato a condizioni normali sono necessari lavori sia per la realizzazione di opere di consolidamento strutturale nella porzione Est , il rifacimento completo del manto di copertura e con l'occasione della realizzazione di adeguata coibentazione del tetto ; il rifacimento delle finiture esterne delle facciate , intonaci , cornici di marcapiano e di gronda; la sostituzione di tutti i serramenti esterni e di parte di quelli interni presenti soprattutto nei vani della porzione nord.

In prossimità del cancello d'ingresso si trova un sacello, dato da una costruzione modeste dimensioni , costituito da una piccola cappella privata , è un elemento che si ritrova in molte ville venete, dove le famiglie nobili e i proprietari terrieri amavano avere uno spazio dedicato alla preghiera personale e alle funzioni religiose.

Il sacello Presenta una struttura a pianta rettangolare, con una piccola facciata adornata da un portale centrale con la scrittura "REGINA PACIS".

Timpano o una piccola croce in pietra (ora mancante) sulla sommità, con un tetto a due falde coperto a coppi.

Le pareti sono in mattoni a vista , con decorazioni modeste attorno all'ingresso o alle finestre.

Gli interni sono altrettanto semplici , con altare .

Il sacello è situato in una posizione isolata rispetto alla casa principale, vicino al giardino e lungo il vialetto di accesso alla proprietà allo scopo di creare un'atmosfera di raccoglimento e preghiera.

Nella porzione nord - ovest si trova una porzione di ex - stalla e fienile di disegno tradizionale in pessime condizioni con il tetto parzialmente crollato . Il fabbricato presenta un locale un tempo stalla un porticato e una piccola rimessa .

Al confine est del mappale di proprietà si trova una pertinenza di nessun pregio realizzata con strutture eterogenee di pannelli di lamiera con coperto in eternit . La pertinenza ha scarso valore e utilità.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa

- Superficie dei vani principali e accessori diretti

della casa padronale : mq. 872,56

- Superficie scoperta : mq. 6.595,00

-----  
- sommano mq. 7.459,48

A questa vanno ad aggiungersi le superfici delle pertinenze .

E' posto al piano: terra, primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: vecchia costruzione.

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano pratiche edilizie presentate all'ufficio tecnico del Comune Tuttavia in epoca relativamente recente è stata ristrutturata la porzione est del fabbricato modificando la distribuzione interna .

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via del Mare nn. 4591, 4593 ; ha un'altezza utile interna di circa m. m 3.00 circa

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. Uno dove è stata realizzata una cantina .



Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni della casa padronale sono scarse, le facciate presentano tinte del tutto degradate, intonaci in parte scrostati. I serramenti sono in cattive condizioni necessitano di radicale manutenzione.

La porzione Est presenta anche alcune lesioni strutturali delle pareti esterne date dal fatto che non è presente un solaio o altra struttura tale da contrastare completamente la componente orizzontale della sollecitazione data dal peso del tetto.

Il manto di copertura del tetto è completamente da revisionare dato che vi sono numerose infiltrazioni.

Per riportare il fabbricato a condizioni normali sono necessari lavori sia per la realizzazione di opere di consolidamento strutturale nella porzione Est, la revisione completa del manto di copertura e con l'occasione della realizzazione di adeguata coibentazione del tetto; il rifacimento delle finiture esterne delle facciate, degli intonaci, delle cornici di marcapiano e di gronda; la sostituzione di tutti i serramenti esterni e di parte di quelli interni presenti soprattutto nei vani della porzione nord.

Fatta eccezione per il sacello in prossimità del cancello l'ingresso che si trova in discrete condizioni, le rimanenti pertinenze sono in pessime condizioni, la stalla fienile corrispondente al mappale 91 subalterno quattro presenta il tetto in parte crollato; la pertinenza corrispondente con il mappale 91 subalterno ricade in parte in corrispondenza di strutture fatiscenti diroccate; la pertinenza situata al confine Est della proprietà corrispondente con parte del mappale 91 subalterno 2 Presenta caratteristiche eterogenee coperto in eternit ed è totalmente fuori luogo nel contesto dell'immobile in oggetto.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a padiglione** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Note: Necessita con urgenza la manutenzione straordinaria del manto di copertura dove sono presenti numerosi punti di infiltrazione. In queste zone l'azione dell'acqua a lungo andare determinerà il deterioramento delle strutture lignee e la necessità, se non sarà posto rimedio, a lavori importanti di riparazione.

Scale

tipologia: **interna** materiale: **cemento** ubicazione: **interna**  
servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura portante in mattoni pieni** condizioni: **discrete**

Note: Nella porzione est del fabbricato al primo piano sono visibili delle fessure nelle murature esterne dovute all'azione orizzontale del tetto che non è correttamente controbilanciata da una adeguata struttura orizzontale di collegamento.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**  
materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**



Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b> Note: Il dato è riferito agli infissi interni della porzione est dell'edificio. Alcuni infissi interni della porzione ovest sono in condizioni scadenti.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: Necessita con urgenza la revisione del manto di copertura dato che allo stato attuale sono presenti numerose infiltrazioni.
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco e tinteggiatura</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: Necessita la ristrutturazione delle finiture esterne del fabbricato dato che allo stato attuale gli intonaci esterni e le tinteggiature sono fortemente deteriorati. Al piano di terra i vani della porzione ovest presentano evidenti chiazze di risalita dell'umidità dalle fondazioni.
Pavim. Interna	materiale: <b>gres ceramico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Al piano terra i pavimenti sono prevalentemente in materiale ceramico in alcune zone di scarso pregio e nella zona est di qualità leggermente superiore. Al primo piano nella porzione ovest della casa padronale i pavimenti sono in tavolato di legno mentre nella porzione est sono in materiale ceramico. Al sottotetto i pavimenti sono intavolato di legno.
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Nei vani della porzione ovest al piano terra e al primo piano i soffitti sono intonacati mentre nella rimanente parte dell'edificio centrale e porzione est i soffitti sono in tavolato posti su travature in legno.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: Tutti gli infissi esterni sono in condizioni scarse, necessitano di sostituzioni, manutenzioni e riparazioni.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> Note: Per ciò che riguarda i rivestimenti della cucina e servizi igienici nella porzione ovest le condizioni sono scadenti.
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: La casa dispone di due scale interne entrambe in condizioni sufficienti.
<b>Impianti:</b> Elettrico	tipologia: parzialmente <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: Necessita la verifica complessiva dell'impianto elettrico dato che è stato realizzato da molto tempo e le aggiunte e modifiche sono prive delle certificazioni richieste.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete</b>



**comunale** conformità: **da verificare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **radiatori in alluminio** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da verificare**  
 Note: Da alcuni anni l'abitazione è priva di utenza di gas. l'impianto esistente dovrà essere verificato e collaudato.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non nota
Note	Necessita la verifica e il collaudo.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatore in alluminio e acciaio alimentati da caldaia. È stata chiusa l'utenza di fornitura di GPL pertanto l'impianto non è funzionante  Al momento vengono utilizzate stufe a pellet .  L'acqua calda sanitaria viene prodotta con bollitore elettrico .
Stato impianto	In disuso
Potenza nominale	L'impianto è in disuso non è stato possibile reperire la potenza della caldaia
Epoca di realizzazione/adequamento	L'impianto è da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Necessita la verifica e il collaudo.

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

#### Impianto antincendio:



Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Note generali impianti:** Le caratteristiche degli impianti sono scadenti necessita la verifica complessiva e il collaudo.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

PARAMETRO TECNICO Si tratta della superficie dell'immobile calcolata con la metodologia adottata dall'Agenzia delle Entrate e dal Catasto in base alle regole dettate dal Dpr 138/98.

– ALLEGATO C. Nello specifico quindi, per quanto riguarda le sole abitazioni bisognerà considerare e fare la somma, delle superfici di un immobile come di seguito:

Tipologia A – Vani principali e accessori diretti: considerati al 100%, rappresentano tutte le camere principali, corridoi, ripostigli e bagni, calcolati in superficie lorda, inclusi lo spessore totale dei muri interni e perimetrali sino ad un massimo di cm 50 per i muri di proprietà e cm 25 per i muri comuni.

Tipologia B – Vani accessori indiretti comunicanti: considerati al 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari.

Tipologia C – Vani accessori indiretti non comunicanti: considerati al 25% qualora gli stessi accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari, risultano non comunicanti direttamente con l'unità immobiliare, ad esempio la soffitta per l'ultimo piano è indiretta comunicante, a prescindere che sia da una scala interna o dalla scala condominiale,

Aree scoperte o assimilabili – Corti, cortili, piazzali, giardini e simili: l'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: Per VILLE e VILLINI del 10% per cento, fino al raggiungimento del quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti, del 2% per la parte eccedente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali e accessori diretti piano terra	superf. esterna lorda	320,75	1,00	320,75
vani principali e accessori diretti piano primo	superf. esterna lorda	320,75	1,00	320,75
cantina piano interrato	superf. esterna lorda	36,99	0,50	18,50



Area di pertinenza e di sedime quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti	sup reale lorda	3.207,00	0,10	320,70
Eccedenza dell'area di pertinenza e di sedime quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti	sup reale lorda	3.388,00	0,02	67,76
sottotetti piano secondo	superf. esterna lorda	194,07	0,50	97,04
		<b>7.467,56</b>		<b>1.145,49</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Accessori:**

A Villa padronale

1. Sacello

Posto al piano terra  
Composto da 1 vano  
Sviluppa una superficie complessiva di 29,47 mq  
Valore a corpo: € **10000**

Note: Il sacello di Casa [REDACTED] a Loreo, è probabilmente una piccola cappella privata o un oratorio, un elemento che si ritrova in molte ville venete, dove le famiglie nobili e i proprietari terrieri amavano avere uno spazio dedicato alla preghiera personale e alle funzioni religiose.

A Villa padronale

2. Rustico

Posto al piano terra  
Composto da 2 vani  
Sviluppa una superficie complessiva di 232 mq  
Valore a corpo: € **1000**

Note: Corpo di fabbrica diroccato di scarsissimo valore e pregio  
Corrispondente con il mappale 91 sub. 3.

A Villa padronale

3. Cantina

Posto al piano terra  
Composto da 2 vani



Sviluppa una superficie complessiva di 43 mq

Valore a corpo: € 0

Note: Manufatto abusivo realizzato con materiali eterogenei coperto in eternit di nessun valore da rimuovere in quanto non è possibile la sanatoria edilizia in quanto mancano le distanze dai confini e inoltre perché è incompatibile con le caratteristiche del vincolo ambientale dell'immobile. Per questo manufatto nel capitolo della regolarità edilizia sono stati valutati i costi per la rimozione e lo smaltimento.

A Villa padronale

4. Rustico

Posto al piano terra

Composto da Ex stalla ripostiglio e praticato

Sviluppa una superficie complessiva di 179.84 mq

Valore a corpo: € 7000

Note: Porzione di edificio rurale in origine stalla e fienile L'edificio è stato in passato diviso è la porzione di proprietà dello [REDACTED] [REDACTED] è composta da un vano stalla Un ripostiglio è un porticato. La struttura è tradizionale in muratura di mattoni pieni, struttura di copertura data da travature in legno e manto di copertura parzialmente crollato in tegole di cotto. Il fabbricato è in cattive condizioni e necessità di urgenti riparazioni al tetto.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con metodo comparativo basato sul confronto con immobili assimilabili a quello in oggetto con aggiustamenti in funzione delle caratteristiche e condizioni degli immobili.

Considerata la particolarità dell'immobile poco frequente nelle valutazioni immobiliari è stata fatta una ricerca relativamente alla presenza di ville, case padronali con parco poste in vendita, situate in basso e medio Polesine. Con la ricerca fatta sono emersi diversi casi di immobili per molti aspetti assimilabili a quello in oggetto posti in vendita.

Il raggio d'azione della ricerca è stato così ampio dato che il numero di immobili con caratteristiche assimilabili a quello oggetto di esecuzione è basso.

Sono stati esaminati 7 casi diversi di case padronali situate nei comuni di Adria, Rovigo, Canaro, Occhiobello, Porto Tolle, Castalguglielmo e Fratta Polesine.

Il dato di partenza di ciascun comparabile è quello della superficie del fabbricato, dell'area di pertinenza scoperta e del prezzo di vendita.

È necessario precisare che la vendita di beni simili è difficile perché i potenziali acquirenti sono pochi dato che molto spesso questi immobili richiedono importanti spese per opere di ristrutturazione e riparazione. A questo si aggiungono gli alti costi di gestione per la climatizzazione invernale ed estiva oltre ai continue spese che si rendono necessarie per il mantenimento in buone condizioni dei fabbricati e delle aree di pertinenza.



Normalmente queste tipologie di residenze sono apprezzate da una porzione ristrettissima di utenti che le acquistano per ragioni di prestigio personale potervi risiedere o possederle con grande appagamento.

È necessario sottolineare che immobili simili richiedono spese importanti di ristrutturazione, che non vanno viste sotto il puro aspetto dell'investimento economico perché in tal caso sarebbero irrecuperabili.

Nei casi esaminati sono indicati la tipologia dell'immobile illustrata con molte fotografie il prezzo, la superficie dei fabbricati e della superficie scoperta.

L'analisi dei comparativi esaminati ha portato alla determinazione del parametro economico unitario di ciascuno. Il dato è stato corretto in relazione alle condizioni del comparabile con lo scopo di rendere il dato omogeneo con l'immobile in oggetto.

L'analisi svolta ha portato alla determinazione del parametro economico che nello specifico è risultato pari a 285 €/mq circa.

Si tratta di valori unitari modesti che però rispecchiano le indicazioni di mercato allo stato attuale.

Tanto non deve sorprendere dato che è dimostrato che la vendita di mobili simili è difficile.

Oltre al fabbricato della casa padronale vi sono delle pertinenze date da:

un sacello di circa 30 m quadri (Non accatastato);

una stalla fienile in cattivo stato, con il tetto parzialmente crollato (mn 91 sub 4);

una pertinenza diroccata (mn 91 sub 3);

una pertinenza realizzata con strutture miste, di scarso valore dislocata a confine est della proprietà (mn 91/2).

Per queste pertinenze è stata data una valutazione molto bassa ad eccezione del sacello che si trova in condizioni discrete.

È stata fatta una detrazione del 10 % del valore così calcolato dovuto alla presenza del contratto di locazione con scadenza 2027 E pertanto dell'impossibilità di acquistare l'immobile libero in modo tale da poter provvedere ai lavori di riparazione che si renderanno necessari.

Relativamente alle pertinenze la stima è stata fatta a vista.

Alla stima così predisposta la procedura esecutiva immobiliare fa detrarre dal valore determinato il 15 % in relazione alla "vendita forzata" che non consente di operare in condizioni normali ma in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere senza che sia svolto una appropriata attività di marketing.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;

Uffici del registro di Adria;

Ufficio tecnico di del Comune di Loreo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;



osservatorio Omi, Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Dai casi presi in esame e fatti gli opportuni adattamenti il  
parametro economico medio adottato è pari a 320 Euro/mq. .  
Il dato è riferito alla superficie convenzionale come indicato al  
decreto 138/1998.;

Altre fonti di informazione: Contatti con tecnici e operatori  
immobiliari della zona..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **A Villa padronale. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Sacello, con annesso Rustico, con annesso Cantina, con annesso Rustico**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 292.784,49.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con metodo comparativo basato sul confronto con immobili assimilabili a quello in oggetto con aggiustamenti in funzione delle caratteristiche e condizioni degli immobili .

Considerata la particolarità dell'immobile poco frequente nelle valutazioni immobiliari è stata fatta una ricerca relativamente alla presenza di ville , case padronali con parco presenti in vendita , situate in basso e medio Polesine . Con la ricerca fatta sono emersi diversi casi di immobili per molti aspetti assimilabili a quello in oggetto posti in vendita .

Il raggio d'azione della ricerca è stato così ampio dato che il numero di immobili posti in vendita con caratteristiche assimilabili a quello oggetto di esecuzione è basso.

Sono stati esaminati 7 casi diversi di case padronali situate nei comuni di Adria , Rovigo, Canaro, Occhiobello, Porto Tolle, Castelguglielmo e Fratta Polesine.

Il dato di partenza di ciascun comparabile è quello della superficie del fabbricato , dell'area di pertinenza scoperta e del prezzo di vendita .

È necessario precisare che la vendita di beni simili è difficile perché i potenziali acquirenti sono pochi dato che molto spesso questi immobili richiedono importanti spese per opere di ristrutturazione e riparazione . A questo si aggiungono gli alti costi di gestione per la climatizzazione invernale ed estiva oltre ai continui costi che si rendono necessari per il mantenimento in buone condizioni i fabbricati e le aree di pertinenza . Normalmente queste tipologie di residenze sono apprezzate da una porzione ristrettissima di utenti che le acquistano per ragioni di prestigio personale potervi risiedere o possederle con grande appagamento.

È necessario sottolineare che immobili simili richiedono spese importanti di ristrutturazione, che non vanno viste sotto il puro aspetto dell'investimento economico perché in tal caso sarebbero irrecuperabili .

L'analisi svolta ha portato alla determinazione del parametro economico che nello specifico è risultato pari a 285 circa / mq.

Si tratta di valori unitari modesti che però rispecchiano le indicazioni di mercato allo stato attuale .

Tanto non deve sorprendere dato che è dimostrato che la vendita di mobili simili è difficile .

Oltre al fabbricato della casa padronale vi sono delle pertinenze date da:

un sacello di circa 30 m quadri (Non accatastato );

una stalla fienile in cattivo stato, con il tetto parzialmente crollato (mn 91 sub 4);

una pertinenza diroccata (mn 91 sub 3);

una pertinenza realizzata con strutture miste , di scarso valore dislocata a confine est della proprietà (mn 91/2).

Per queste pertinenze è stata data una valutazione molto bassa ad eccezione del sacello che si trova in condizioni discrete.

È stata fatta una detrazione del 10 % del valore così calcolato dovuto alla presenza del contratto di locazione con scadenza 2027 E pertanto dell'impossibilità di acquistare l'immobile libero in modo tale da poter provvedere ai lavori di riparazione



che si renderanno necessari .

Relativamente alle pertinenze la stima è stata fatta a vista .

Alla stima così predisposta la procedura esecutiva immobiliare fa detrarre dal valore determinato il 15 % in relazione alla "vendita forzata" che non consente di operare in condizioni normali ma in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere senza che sia svolto una appropriata attività di marketing.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
vani principali e accessori diretti piano terra	320,75	€ 285,00	€ 91.413,75
vani principali e accessori diretti piano primo	320,75	€ 285,00	€ 91.413,75
cantina piano interrato	18,50	€ 285,00	€ 5.272,50
Area di pertinenza e di sedime quontuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti	320,70	€ 285,00	€ 91.399,50
Eccedenza dell'area di pertinenza e di sedime quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti	67,76	€ 285,00	€ 19.311,60
sottotetti piano secondo	97,04	€ 285,00	€ 27.656,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 325.316,10
Porzione di mobile affittata e pertanto non disponibile nella sua completezza per i potenziali acquirenti detrazione del 10.00%			€ -32.531,61
Valore Corpo			€ 292.784,49
Valore Accessori			€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 310.784,49
Valore complessivo diritto e quota			€ 310.784,49

**Riepilogo:**



ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villa padronale Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Sacello, con annesso Rustico, con annesso Cantina, con annesso Rustico	1.145,49	€ 311.820,75	€ 311.820,75

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 46.773,11
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.824,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Considerate le caratteristiche dell'immobile non si ritiene opportuna la divisione in lotti.	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 256.223,64</b>
In cifra tonda	<b>€ 256.000,00</b>

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro.

**Allegati**

1. estratto di mappa catasto terreni;
2. visure catastali ;
3. planimetrie catastali;
- 4.certificato di destinazione urbanistica;
- 5.contratti di locazione e comodato;
6. planimetrie quotate della casa padronale e delle pertinenze;
7. atto di provenienza;
8. elenchi conservatoria e note iscrizione e trascrizione.
9. documentazione fotografica;

Data generazione:  
15/03/2025

L'Esperto alla stima  
**Geom. Paolo Tumminello**

