

DR. AGR. GIULIANO ZAMBON

ROVIGO-VIA PONTE RODA, 6 -

P. I.V.A. 00241750298 Tel. - Fax 0425 / 24161

e-mail: [info@agronomozambon.it](mailto:info@agronomozambon.it);

PEC: [g.zambon@epap.conafpec.it](mailto:g.zambon@epap.conafpec.it)

Rovigo, li 07 MAG 2024

**RELAZIONE DI STIMA**

dei beni ubicati nel Comune di Loreo (RO) e di proprietà in quota di [REDACTED]

Dr. Agr. Giuliano Zambon



## RELAZIONE DI STIMA

dei beni ubicati nel Comune di Loreo (RO) e di proprietà in quota di [REDACTED]

### Premessa

Con riferimento all'incarico ricevuto dal Dr. Giovanni Tibaldo ed inerente al procedimento di apertura n.r.g. 11/2024 p.u. della liquidazione controllata del patrimonio di [REDACTED] [REDACTED], il sottoscritto Dr. Giuliano Zambon procede alla individuazione dei seguenti beni facenti parte del succitato patrimonio e alla stima del loro più probabile valore di mercato.

### Individuazione dei Beni

Sulla base della documentazione attuale esaminata e con riferimento anche ad una precedente perizia redatta dal sottoscritto nell'ambito della Esecuzione Immobiliare n. 142/2013, i beni oggetto di stima sono identificabili catastalmente come segue:

Per una più chiara descrizione, i suddetti beni vengono identificati con il Lotto 1 ed il Lotto 2. Si precisa altresì che si tratta di due appartamenti di uno stesso fabbricato.

### Lotto 1

Comune di Loreo - Catasto Fabbricati

Foglio 27 mapp. 271 sub. 2 cat. A/3 classe 3 Piano Terra Vani 4,5 via Contea n. 26 R.C.  
€ 290,51

Confini: Corte comune da tutti i lati

Foglio 27 mapp. 271 sub. 4 B.C.N.C.

Note: il mapp. 271 sub. 4 identificato come B.C.N.C. che rappresenta la corte non è stato pignorato, ma nel decreto di trasferimento sarà opportuno citarlo per una corretta individuazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Comune di Loreo - Catasto Terreni

Foglio 27 mapp. 260 di mq 33 sem. R.D. € 0,25 R.A. € 0,19

Nota: Si tratta di una piccola fascia di terreno che costituisce parte dell'area di corte del fabbricato oggetto di stima e quindi viene trattato in modo simile all' E.U. (Ente Urbano)

Confini: A Nord: mappale 271, A Est: Via Contea, A Sud: mappale 259 e A Ovest: mappale 353

Ditta Catastale: [REDACTED] prop. 3/6

[REDACTED] prop 2/6

[REDACTED] prop. 1/6

Foglio 27 mapp. 271 di mq 450 Ente Urbano (Si tratta del sedime e dell'area di corte dei due Lotti)

Confini: A Nord: mappale 270, A Sud: mappale 260, A Est: Via Contea e A Ovest: mappale 353 e 824.

**Lotto 2**

Comune di Loreo - Catasto Fabbricati

Foglio 27 mapp. 271 sub. 1 cat. A/3 Piano T - 1 Classe 3 Vani 5 R.C. € 322,79

Foglio 27 mapp. 271 sub. 3 cat. C/6 Piano Terra di mq 11 Classe 2 R.C. 28,97

Confini: Corte comune da tutti i lati per entrambi i subalterni.

Ditta Catastale: [REDACTED] prop. 3/6

[REDACTED] prop 2/6

[REDACTED] prop. 1/6

Foglio 27 mapp. 271 sub. 4 B.C.N.C.

Note: il mapp. 271 sub. 4 identificato come B.C.N.C. che rappresenta la corte non è stato pignorato, ma nel decreto di trasferimento sarà opportuno citarlo per una corretta individuazione dell'immobile oggetto di liquidazione.

Comune di Loreo - Catasto Terreni

Foglio 27 mapp. 260 di mq 33 sem. R.D. € 0,25 R.A. € 0,19

Nota: Si tratta di una piccola fascia di terreno che costituisce parte dell'area di corte del fabbricato oggetto di stima e quindi viene trattato in modo simile all' E.U. (Ente Urbano)

Ditta Catastale: [REDACTED] prop. 3/6

[REDACTED] prop 2/6

[REDACTED] prop. 1/6

Foglio 27 mapp. 271 di 450 mq Ente Urbano (Si tratta del sedime e dell'area di corte dei due Lotti)

Confini: A Nord: mappale 270, A Sud: mappale 260, A Ovest mappale 353, 824 e A Est Via Contea.

### **Descrizione della Zona (relativamente ai due lotti)**

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: urbanizzata

Principali collegamenti pubblici: autobus

Servizi offerti dalla zona: farmacia (buona), negozi (discreto)

### **Stato di possesso**

Il lotto 1 è occupato da [REDACTED]

Il lotto 2 è occupato da [REDACTED]

### **Vincoli e Oneri giuridici cancellati a cura della procedura**

- Ipoteca Giudiziale a favore di Banca Popolare Società Cooperativa con sede a Verona, contro [REDACTED] per la quota di 1/6 derivante da Decreto Ingiuntivo a rogito Tribunale di Venezia Rep. n. 1831/2012, iscritto a Chioggia in data 31/08/2012 Reg. Gen. 4003 e Reg. Part. n. 580

Importo ipoteca € 110.000,00 e Importo capitale € 77.215,96; vengono colpiti i beni pignorati nel Comune di Loreo.

- Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per la quota di 1/6, derivante da Decreto Ingiuntivo a rogito Tribunale di Rovigo (Sez. Dist. di Adria) Rep. n. 3/2013 del 08/01/2013 ed iscritta a Chioggia il 17/01/2013 al n. 351 Reg. Gen. e n. 30 Reg. Part.

Importo ipoteca € 180.000,00 e Importo capitale € 70.000,00 vengono colpiti i beni pignorati ubicati nel Comune di Loreo.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore della Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma e domicilio ipotecario in Via Sacro Cuore 5 Rovigo e contro [REDACTED] per la quota di 1/6, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito esecutivo, a rogito Agenzia delle Entrate - Riscossione Roma Rep. n. 1250/9921 del 30/11/2021 ed iscritta a Chioggia il 01/12/2021 al n. 7264 Reg. Gen. e 964 Reg. Part.

Importo ipoteca € 112.699,94 e Importo Capitale € 56.349,97. L'ipoteca colpisce i beni in Comune di Loreo.

Viene precisato che sull'immobile pignorato risultano iscritte ipoteche che colpiscono la quota di 1/3 della comproprietaria non eseguita [REDACTED]

In particolare le ipoteche sono le seguenti:

- Ipoteca Giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Chioggia il 06/03/1995 ai nn. 1011/179 a favore della Banca Popolare Veneta soc. coop. a.r.l. e contro [REDACTED] limitatamente alla quota di 1/3;

- Ipoteca Giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Chioggia il 08/04/1995 ai nn. 1628/301 a favore della Cassa di Risparmio di Torino e contro [REDACTED] limitatamente alla quota di 1/3;

- Ipoteca Giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Chioggia il 07/10/1995 ai nn. 4298/702 a favore della banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco e contro [REDACTED] per la quota di 1/3 dei beni di Loreo;

- Ipoteca Concessione Amministrativo/Riscossione iscritta a Chioggia il 10/06/2022 ai n. 3640 Reg. Gen. e 543 Reg. Part. a favore della Agenzia delle Entrate - Riscossione e contro [REDACTED] per la quota di 1/3 dei beni di Loreo.

**- Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di **Banco Popolare Società Cooperativa** contro [REDACTED] derivante da Atto Esecutivo o Cautelare a rogito Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 20/06/2013 Rep. n. 1075/2013 trascritto a Chioggia in data 23/07/2013 ai nn. 3645 Reg. Gen. e 2489 Reg. Part.

Viene pignorata la quota di 1/6 dei beni in Loreo di proprietà di [REDACTED]

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

## **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] (esecutato) prop. 1/6. dal **19/04/2011, attuale proprietario** in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Tommasina Formicola in data 19/04/2011 Rep. 65848 trascritto a Chioggia in data 20/04/2011 ai nn. 2282 Reg. Gen. e 1456 Reg. Part.

Note: Precedentemente l'immobile era pervenuto ai venditori ([REDACTED] [REDACTED]) in forza di Atto di Compravendita del Notaio Tammasina Formicola del 31/01/2000 Rep. n. 42615. La venditrice ([REDACTED]) aveva ricevuto 1/3 dell'immobile a seguito di Successione di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (Den. n. 25 vol. 302 Uff. Registro di Adria). Con la successione avevano ereditato anche [REDACTED] (attuali comproprietari).

## **PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE: Lotti 1 e 2**

Le pratiche edilizie sotto riportate riguardano ovviamente l'intero fabbricato comprendente i due Lotti

**Identificativo:** 17

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di casa di abitazione

Rilascio in data 14/08/1971 al n. di prot. 19/71

Abitabilità/agibilità in data 20/10/1971

**Identificativo:** 5358

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria

Per lavori: Costruzione di un garage

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 1402

Rilascio in data 28/07/2012 al n. di prot. 5358

In merito al lotto n.2 si è riscontrata una variazione nelle dimensioni di una terrazza, per cui sarà necessario sanare tale difformità con una sanatoria edilizia il cui costo viene stimato in circa € 2.000,00

In merito al lotto n 1 si è accertato, nel locale cantina, la trasformazione della porta in finestra senza alcuna autorizzazione. La sanatoria avrà un costo stimabile in € 2.000,00

Note: Risulta accertata in particolare la chiusura di una porta, l'apertura di un'altra, entrambe interne, per cui si ritiene che tali opere non siano interventi abusivi oggetto di richieste di sanatoria e comunque non sono di ostacolo alla vendita.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico Piano terra (Lotto 1)**

Si tratta dell'appartamento posto al piano terra di un fabbricato comprendente anche una unità immobiliare al piano primo. Internamente è costituito da un piccolo ingresso, dal vano cucina, dal soggiorno, da due stanze da letto, dal bagno e da una cantina.

I serramenti delle finestre sono in legno, senza vetrocamera, i pavimenti sono tinteggiati, le porte sono in legno tamburato, gli avvolgibili sono in plastica e l'ingresso è provvisto di una piccola vetrata in alluminio. L'impianto di riscaldamento è con caldaia a gas-metano, comune con l'unità immobiliare del piano primo, ed è ubicata sotto la scala di ingresso alla suddetta unità immobiliare, con accesso dall'esterno.



Il grado di finitura dell'appartamento è modesto ed inoltre nel vano cantina il pavimento è in getto di cemento.

### **Quota e tipologia di diritto**

Piena proprietà per la quota di 1/6 relativo a [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]; [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **108,00**

### **Conformità urbanistico edilizia Lotto 1:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedi Note

Note:

L'apertura e la chiusura delle porte citate in precedenza non comportano alcuna modifica della Rendita Catastale, per cui si è ritenuto di non procedere a nessun aggiornamento della planimetria catastale.

Si dichiara la conformità urbanistica ma non quella edilizia.

### **Descrizione: Abitazione di tipo economico Piano Terra e Primo (Lotto 2)**

Si tratta dell'appartamento posto al piano primo di un fabbricato comprendente anche una unità immobiliare al piano terra. Internamente è costituito da un piccolo ingresso, dal vano cucina, dal soggiorno, da due stanze da letto, dal bagno e da un disimpiego (corridoio).

I serramenti delle finestre sono in legno, senza vetrocamera, i pavimenti sono tinteggiati, le porte sono in legno tamburato, gli avvolgibili sono in plastica e l'ingresso collegato alla scala di accesso, è provvisto di una porta in legno e di una porticina in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia a gas-metano, comune con l'unità immobiliare del piano terra, con accesso dall'esterno.

Il grado di finitura dell'appartamento è sufficiente.

Inoltre il vano garage è in lamiera con pavimento in getto di cemento. Si tratta di un locale con caratteristiche costruttive molto modeste.

### **Quota de tipologia del diritto**

Piena proprietà per la quota di 1/6 relativo a [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]; [REDACTED]  
[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **129.50**

### **Conformità urbanistico edilizia Lotto 2:**

Si è riscontrata come più sopra specificato una variazione nelle dimensioni della terrazza, per cui sarà necessario sanare tale difformità con una sanatoria edilizia, il cui costo viene stimato in € 2.000,00.

Si dichiara la conformità urbanistica ma non quella edilizia.

### **Valutazione**

Per entrambi i Lotti (1 e 2) si adottano i seguenti metodi di stima:

La stima viene eseguita con metodo sintetico comparativo basato sul confronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato. Si tiene conto dell'ubicazione (non favorevole), delle caratteristiche costruttive e dell'attuale andamento negativo del mercato immobiliare.

Viene assunto per il Lotto 1 quale parametro economico €/mq 600,00 con una superficie lorda di mq 108,00.

Id	Immobile	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	108,00	<b>64.800,00</b>	<b>10.800,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 1.620,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 7.180,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

**€ 0,00**

Regime fiscale della vendita:

Prezzo a base d'asta:

**€ 7.000,00**

Viene assunto per il Lotto 2 quale parametro economico €/mq 597,00 con una superficie lorda di mq 129,50 (il parametro sopra indicato deriva da una media ponderata fra il valore unitario dell'appartamento e quello del garage).

Id	Immobile	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	129,50	<b>77.311,50</b>	<b>12.885,25</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 1.932,78

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 8.952,47**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

**€ 0,00**

Regime fiscale della vendita:

Prezzo a base d'asta:

**€ 9.000,00**

### Conclusioni

Da quanto sopra esposto risulta che il valore della quota (1/6) del [REDACTED] sui beni pignorati, diventa pari a:

**Lotto 1** (Appartamento Piano Terra) € 7.000,00

**Lotto 2** (Appartamento Piano Primo e Garage) € 9.000,00

Si allega (per i due lotti): Estratti di mappa;

Planimetrie catastali;

Copie Atti di Proprietà;

Documenti urbanistici;

Documentazione fotografica.



N=58700



E=33700

I Particella: 271

MOD. APTC  
Anno 497

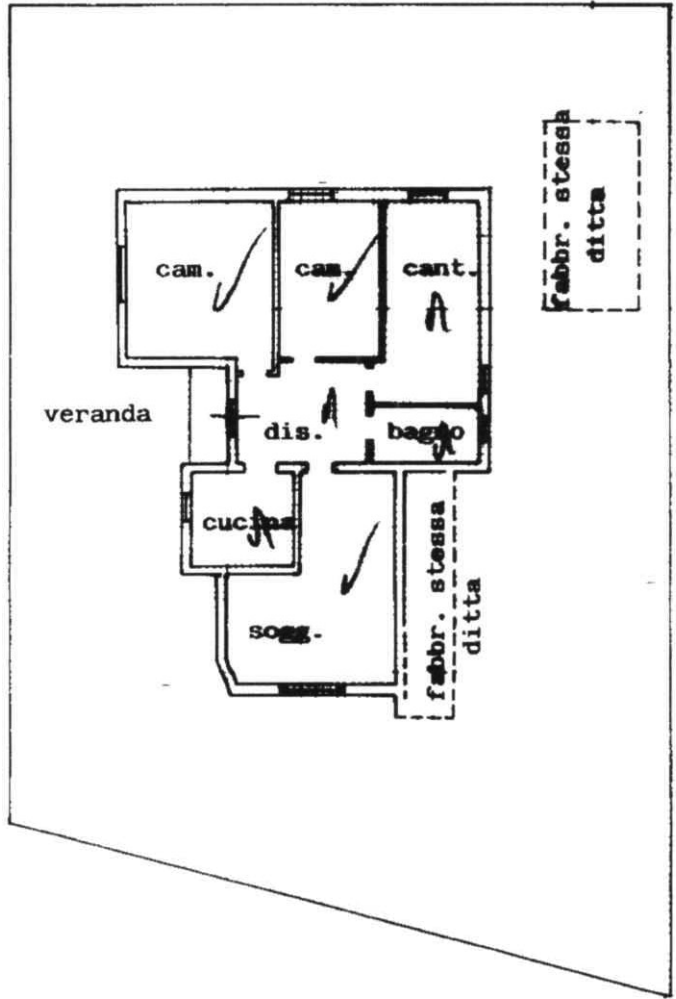


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

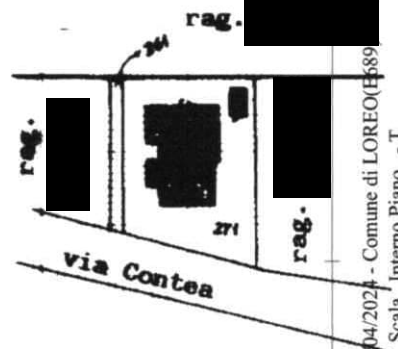
LIRE  
**385**

Planimetria di u.i.u. in Comune di LOREO via CONTEA civ. ....



**PIANO TERRA**  
H: 2.80

**SVILUPPO CATASTALE**  
Rg. 27 mapp.271



**ORIENTAMENTO**



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atti   
Denuncia di variazione   
Data presentazione: 16/11/1994 - Data: 02/04/2024  
Totale schede catastali: 27

RISERVATO ALL'UFFICIO

3803

16 NOV 1994

Linea 01  
Foglio 27 - Particella 271 - Subalterno 2 >  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/04/2024 - Comune di LOREO (H689)  
VIA CONTEA n. SNC Lotto 'Edificio Scala' Interno Piano - T

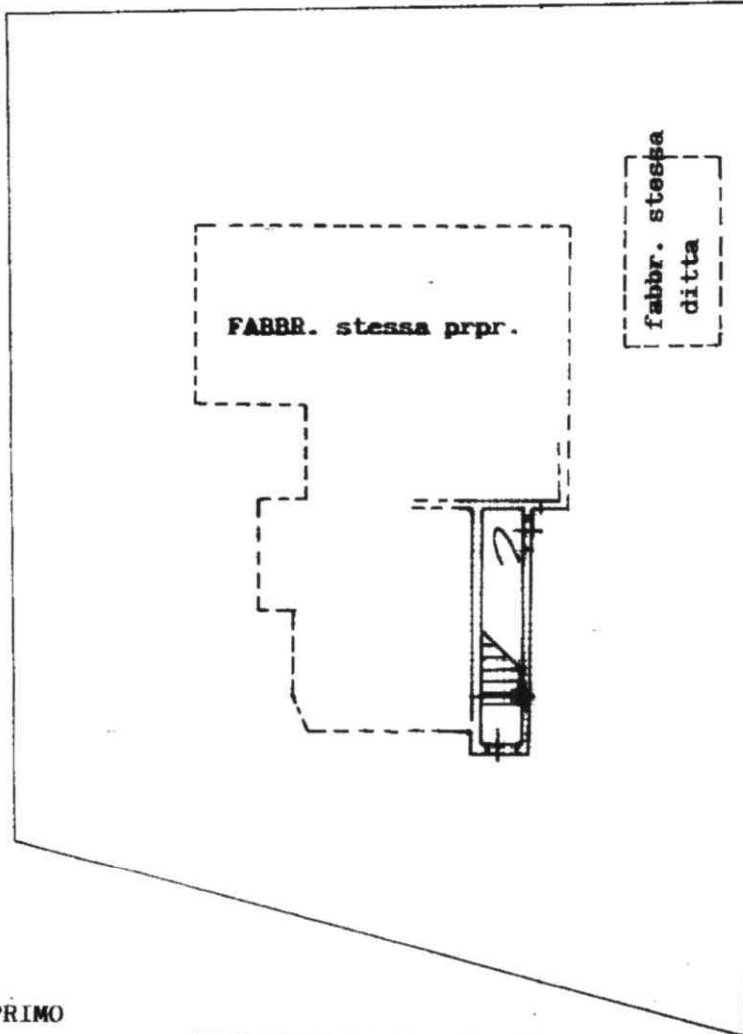
MOD. LARIO  
Fig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
**385**

Planimetria di u.i.u. in Comune di LOREO via CONTEA civ. ....



**PIANO TERRA**

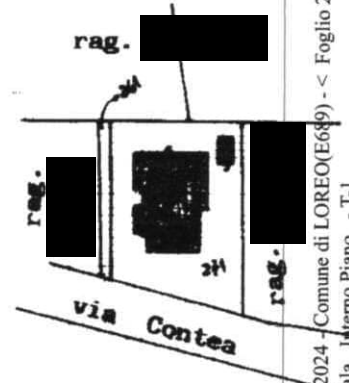
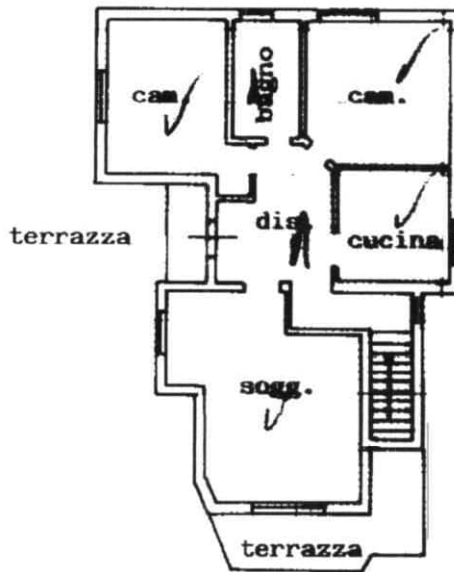
H: 2.80

**SVILUPPO CATASTALE**

Fg. 27 mapp.271

**PIANO PRIMO**

H: 2.80



**ORIENTAMENTO**



SCALA DI 1:200

11/04/01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/04/2024 - Comune di LOREO(E689) - < Foglio 27 - Particella 271 - Subalterno 1 >  
VIA CONTEA n. SNC Lotto Edificio Stala Interno Piano - T-1

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 16/11/1994 Data: 02/04/2024  
Totale schede: 27 - Formato di acquisizione: A  
n. 271 sub. 1

RISERVATO ALL'UFFICIO

3803





MOD. LAR C  
12/10/92-497

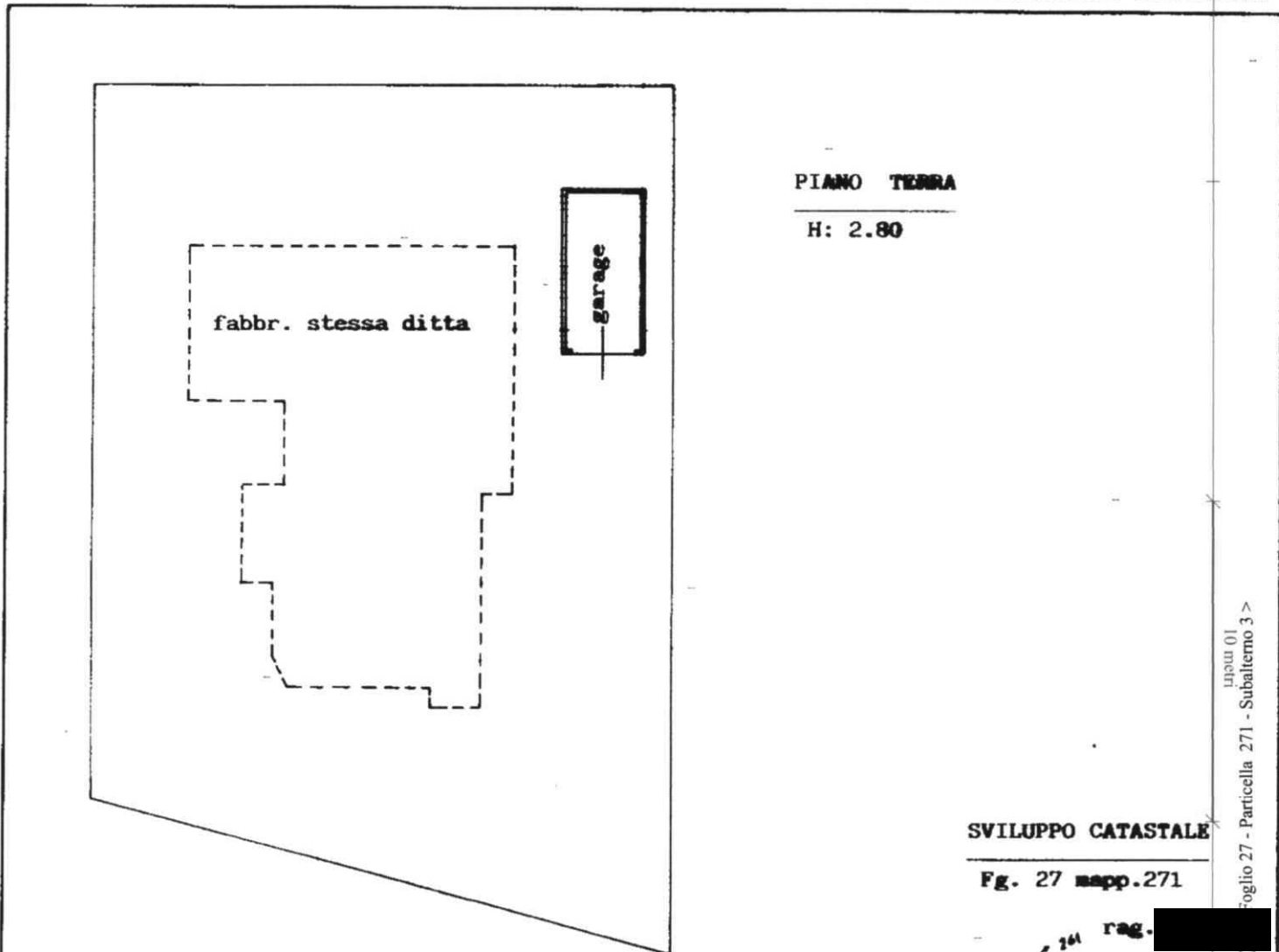


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**385**

Planimetria di u.i.u. in Comune di..... via..... civ.....

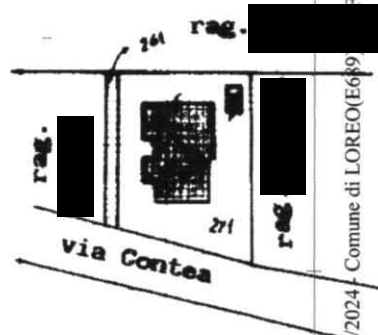


**PIANO TERRA**

**H: 2.80**

**SVILUPPO CATASTALE**

**Fg. 27 mapp.271**



**ORIENTAMENTO**



**SCALA DI 1:200**

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Linea 01  
Foglio 27 - Particella 271 - Subaltemo 3 >  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/04/2024 - Comune di LOREO (E689)  
VIA CONTEA Piano I

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/11/1994 - Data: 02/04/2024

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione:

271 sub 3

RISERVATO ALL'UFFICIO

