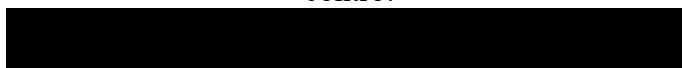


**Tribunale di Rovigo**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare**

promossa da:  
**Aqui SPV S.r.l.**

contro:



n. Gen. Rep. **45/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-09-2022, ore 13:00

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

Custode Giudiziario: **Dott. Carlo Salvagnini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 di 2**

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

---

file: 45\_2021\_lotto\_1\_rev01.rtf



**RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE****1. Dati Catastali****Bene:** Via Trento 127, 129 - Porto Viro (RO) - 45014**Lotto: 1, quota 1/1 di proprietà di fabbricato bifamiliare con adiacente locale ad uso magazzino, area cortiliva e bassocomodo adibito a garage ed accessori.****Corpo:** A (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali):**Dati Catastali:**Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà per 1000/1000;

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Porto Viro (PD),

- **Sez. Urb. DO, Foglio 22, particella 309, subalterno 4**, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, Via Trento 129, piano 1, rendita catastale € 209,17, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2020 protocollo RO0046292 in atti dal 05/10/2020 (n. 28589.1/2020).Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà per 2/9;

- [REDACTED] Proprietà per 2/9 in regime di [REDACTED];

- [REDACTED] Proprietà per 5/9;

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Porto Viro (PD),

- **Sez. Urb. DO, Foglio 22, particella 309, subalterno 3**, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, Via Trento 127, piano T-1, rendita catastale € 232,41, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2020 protocollo RO0046290 in atti dal 05/10/2020 (n. 28587.1/2020);- **Sez. Urb. DO, Foglio 22, particella 309, subalterno 5**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, Via Trento 127, piano T, rendita catastale € 41,21, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2020 protocollo RO0046291 in atti dal 05/10/2020 (n. 28588.1/2020);- **Sez. Urb. DO, Foglio 22, particella 309, subalterno 7**, categoria C/2, classe 1, consistenza 75 mq, Via Trento 125, piano T, rendita catastale € 108,46, derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.Intestazione:- Aree di Enti Urbani e Promiscui (**per quota 1/1 area coperta e scoperta non espressamente pignorata**);identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Porto Viro (RO), Sezione Censuaria di Donada,

- **Foglio 22, particella 309**, qualità Ente Urbano, superficie 800 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 16/09/1994 in atti dal 24/02/1997.Intestazione:- Bene comune non censibile (**area scoperta non espressamente pignorata**);identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Porto Viro (PD),



- **Sez. Urb. DO, Foglio 22, particella 309, subalterno 6**, bene comune non censibile, B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. 3-4-5-6-7, VIA TRENTO n. 125-127-129 Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2020 Pratica n. RO0046289 in atti dal 05/10/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28586.1/2020).

**2. Stato di possesso**

**Bene:** Via Trento 127, 129 - Porto Viro (RO) - 45014

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

**Possesso:** gli immobili al momento del sopralluogo risultavano occupati dagli Esecutati ad eccezione dell'appartamento del piano primo che risulta invece occupato da terzi con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria in data 2019 al n. 1139 S.3T, avente durata dal 16/06/2019 al 15/06/2023 (rinnovabili tacitamente di altri 4 anni salvo disdetta da inviarsi almeno 3 mesi prima della scadenza) con canone annuo di € 4.800,00 da versarsi in dodici rate anticipate mensili. Dalla ricerca effettuata presso L'Agenda delle Entrate non sono emersi altri atti registrati aventi oggetto le unità immobiliari in vendita. Risulta un'occupazione del garage al piano terra, senza titolo opponibile alla procedura, ad opera dell'inquilino del piano primo.

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

**Bene:** Via Trento 127, 129 - Porto Viro (RO) - 45014

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Trento 127, 129 - Porto Viro (RO) - 45014

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** 1) Banca Popolare di Ravenna S.p.a. 2) AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

**5. Comproprietari**

**Bene:** Via Trento 127, 129 - Porto Viro (RO) - 45014

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno.

**6. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Trento 127, 129 - Porto Viro (RO) - 45014

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI (nel ventennio).

**7. Prezzo**

**Bene:** Via Trento 127, 129 - Porto Viro (RO) - 45014

**Lotto:** 1

**Prezzo:** € 122.700,00

**VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**



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

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

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

-Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;



- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
  - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.).
- Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura:
- Iscrizioni;
  - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
  - Difformità urbanistico edilizie;
  - Difformità Catastali;
  - Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
    - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
    - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
    - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
    - Eventuali Cause in corso;
    - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
    - La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
    - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la valutazione complessiva dei beni, secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal DL 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380



e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica su eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e gli eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'Aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI°, della L 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma V del DPR del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

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

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

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

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

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

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

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

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



**Beni in Porto Viro (RO)**  
Via Trento 127 – 129

**Lotto: 1**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

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

**A. Immobili in Comune di: Porto Viro (RO), Località Donada, Via Trento 127 - 129, quota 1/1 di proprietà di fabbricato bifamiliare con adiacente locale ad uso magazzino, area cortiliva e bassocomodo adibito a garage ed accessori.**

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

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

Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà per 1000/1000;

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Porto Viro (PD),

- **Sez. Urb. DO, Foglio 22, particella 309, subalterno 4**, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, Via Trento 129, piano 1, rendita catastale € 209,17, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2020 protocollo RO0046292 in atti dal 05/10/2020 (n. 28589.1/2020).

Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà per 2/9;

- [REDACTED] Proprietà per 2/9 in regime di [REDACTED];

- [REDACTED] Proprietà per 5/9;

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Porto Viro (PD),

- **Sez. Urb. DO, Foglio 22, particella 309, subalterno 3**, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, Via Trento 127, piano T-1, rendita catastale € 232,41, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2020 protocollo RO0046290 in atti dal 05/10/2020 (n. 28587.1/2020);

- **Sez. Urb. DO, Foglio 22, particella 309, subalterno 5**, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, Via Trento 127, piano T, rendita catastale € 41,21, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2020 protocollo RO0046291 in atti dal 05/10/2020 (n. 28588.1/2020);

- **Sez. Urb. DO, Foglio 22, particella 309, subalterno 7**, categoria C/2, classe 1, consistenza 75 mq, Via Trento 125, piano T, rendita catastale € 108,46, derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (**per quota 1/1 area coperta e scoperta non espressamente pignorata**);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Porto Viro (RO), Sezione Censuaria di Donada,

- **Foglio 22, particella 309**, qualità Ente Urbano, superficie 800 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 16/09/1994 in atti dal 24/02/1997.

Intestazione:

- Bene comune non censibile (**area scoperta non espressamente pignorata**);

identificazione catastale:



Catasto dei Fabbricati, Comune di Porto Viro (PD),  
 - **Sez. Urb. DO, Foglio 22, particella 309, subalterno 6**, bene comune non censibile, B.C.N.C. (CORTE) Al SUB. 3-4-5-6-7, VIA TRENTO n. 125-127-129 Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2020 Pratica n. RO0046289 in atti dal 05/10/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28586.1/2020).

Coerenze: di seguito si indicano le coerenze secondo la mappa del Catasto Terreni, della particella 308 (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- a nord pubblica Via (Via Trento), ad est particella 1224, a sud particella 1006 ed a ovest particella 432.

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

quanto alla mappa catastale al Catasto Terreni:

- 1) il lato est del perimetro del fabbricato disegnato sulla mappa del Catasto Terreni non rispecchia esattamente il perimetro reale dell'immobile che pare ricadere, per una piccola porzione, sul mappale confinante ad est (m.n. 1224);
- 2) sull'area scoperta è presente un manufatto (realizzato con elementi metallici e lastre di tamponamento probabilmente contenenti amianto) che probabilmente ricade per una sua porzione sulla particella 309.

Quanto alla planimetria del sub. 3:

- 3) uno dei locali del bassocomodo ad uso sgombero risulta compartimentato mediante una tramezzatura in corso di realizzazione.

Per la difformità indicata al punto 1 non si è proceduto all'aggiornamento sia perché la difformità riscontrata risulta priva di rilevanza censuaria sia perché solo all'esito di una precisa verifica dei confini (non prevista nel quesito) si potrà chiarire questa evidenza. Eventuali variazioni come anche le eventuali ulteriori indagini restano in capo all'Aggiudicatario. Per la difformità indicata al punto 2 non si è provveduto all'aggiornamento in quanto tale manufatto andrà rimosso (almeno per la porzione ricadente sul m.n. 309) ad opera dell'Aggiudicatario per ripristinare lo stato dei luoghi. Al fine di determinarne l'esatta posizione, anche in questo caso, si renderà necessaria una preliminare verifica dei confini a cura e spese dell'Aggiudicatario. Per la difformità indicata al punto 3 non si è provveduto all'aggiornamento in quanto la variazione non incide sul corretto censimento dell'immobile così come previsto dalle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 e 3 del 2010.

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

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

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di fabbricato bifamiliare con adiacente locale ad uso magazzino, area cortiliva e bassocomodo adibito a garage ed accessori.

Caratteristiche zona: urbana di Donada di Porto Viro (RO).

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: la sede del Comune dista circa 1 km, Taglio di Po dista circa 7 km, la città di Adria (RO) dista 15 km mentre la città di Rovigo dista circa 39 km.

Attrazioni paesaggistiche: il territorio comunale comprende zone soggette a tutela ambientale quali le dune fossili di Contarina e Donada, le lagune, le golene e le valli tra il Po di Levante e il Po di Venezia che sono stati riconosciute per la loro unicità da direttive comunitarie "zone di protezione speciale" (ReteNatura2000) e "patrimonio dell'umanità" (UNESCO).

Attrazioni storiche: nel territorio esistono costruzioni risalenti al 1600 e soggette a tutela architettonica come la chiesa di Cà Cappello con corte seicentesca, chiaviche a testimonianza dell'ingegneria idraulica ottocentesca, Villa Carrer costruita nel 1500





come azienda agricola da nobili veneziani, ecc..

Principali collegamenti pubblici: la strada statale Romea n. 309, che collega Venezia a Ravenna, attraversa il territorio comunale e dista circa 3 chilometri.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da una città di circa 14.500 abitanti: scuola materna, elementare e media, luoghi di aggregazione e culto, centri commerciali, negozi al dettaglio, centro medico, ecc.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano occupati dagli Esecutati ad eccezione dell'appartamento del piano primo che risulta occupato da terzi con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria nel 2019 al n. 1139 S.3T, avente durata dal 16/06/2019 al 15/06/2023 (rinnovabili tacitamente di altri 4 anni salvo disdetta da inviarsi almeno 3 mesi prima della scadenza) con canone annuo di € 4.800,00 da versarsi in dodici rate anticipate mensili.

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti dagli Esecutati quali "dante causa", in data 20 aprile 2022 lo scrivente inoltrava idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Rovigo (riportata in Allegato n. 11), che con propria risposta del 12.05.2022 prot. 30972, comunicava relativamente agli immobili del presente lotto la presenza del contratto di locazione sopra descritto. Risulta un'occupazione del garage al piano terra, senza titolo opponibile alla procedura, ad opera dell'inquilino del piano primo.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

non ne risultano nel ventennio esaminato dalla relazione notarile in atti. Con verifica di aggiornamento del 08/08/2022 (Allegato n. 02), limitata alla Conservatoria di Chioggia, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Non ne risultano in atti.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

non ne risultano nel ventennio esaminato dalla relazione notarile in atti.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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

Il terreno retrostante (rispetto alla pubblica via) ai beni in vendita, censito al C.T. con il mappale n. 1006, risulta di proprietà degli odierni Esecutati e non è colpito dalla presente procedura esecutiva immobiliare; detto terreno risulta accessibile solamente attraversando l'odierno m.n. 309 (oggetto della presente procedura) che pertanto dovrà essere gravato da servitù di passaggio (a favore del citato m.n. 1006) con diminuzione del relativo valore.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**1** - Ipoteca volontaria a favore di **Banca Popolare di Ravenna S.p.a.** contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Dr. Livio Penzo, Notaio in Adria, Rep. n. 34.003 in data 14/02/2005, iscritta a Chioggia in data 22/02/2005 ai nn. R.G. 1099, R.P. 248.

Ipoteca: € 300.000,00; Capitale: € 150.000,00.

A seguito delle annotazioni del 06/11/2012 nn. R.G. 5065, R.P. 765 ed R.G. 5069, R.P. 768 per restrizione dei beni, l'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile posto in Comune di Porto Viro, distinto al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. DO, foglio 22, particella 309 sub. 4 e 6 (b.c.n.c.) e la quota proporzionale dell'immobile distinto al Catasto Terreni del Censuario di Donada, fg. 22 mapp. 309 E.U..



**2 - Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma** contro [REDACTED] derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo a rogito dell'Agenzia delle Entrate Riscossione, Rep. n. 1311/9922 in data 08/04/2022, iscritta a Chioggia in data 11/04/2022 ai nn. R.G. 2140, R.P. 317.

Ipoteca: € 137.569,46; Capitale: € 68.784,73.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile posto in Comune di Porto Viro, distinto al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. CO, foglio 6, particella 114 sub. 16, la quota di 4/9 di proprietà degli immobili distinti al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. DO, foglio 22, particella 309 sub. 3, 5 e 7 e la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile posto in Comune di Porto Viro, distinto al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. DO, foglio 22, particella 309 sub. 4.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**1 - Pignoramento a favore di Aqvi SPV S.r.l.** contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 02/03/2021 Rep. n. 388, trascritto a Chioggia in data 19/04/2021 ai nn. R.G. 2218, R.P. 1601. Il pignoramento colpisce fra le altre, la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Porto Viro distinti al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. DO, foglio 22, particella 309 sub. 4, 5, 7 e 3.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

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

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

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

#### 4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

In data 08/08/2022 presso la Conservatoria di Chioggia si è proceduto all'aggiornamento della relazione notarile in atti (facente stato al 03/05/2021): a carico degli Esecutati non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 02).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|  |  |
|--|--|
| Spese di gestione condominiale:  | non pertinente.  |
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:   | non conosciute.  |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | non pertinente.  |
| Spese condominiali scadute ed insolute:  | non pertinente.  |
| Millesimi di proprietà:  | non pertinente.  |
| Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:  | no.  |
| Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali   | Nessuno  |
| Attestazione Prestazione Energetica:   | dato non disponibile.  |
| Indice di prestazione energetica:  | non conosciuto.  |
| Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:   | dato non pertinente.   |
| Note sulle servitù:  | Il terreno retrostante (rispetto alla pubblica via) ai beni in vendita, censito al C.T. con il mappale n. 1006, risulta di proprietà degli odierni Esecutati e non è colpito dalla presente procedura esecutiva immobiliare; |



|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
|                                   | detto terreno risulta accessibile solamente attraversando l'odierno m.n. 309 (oggetto della presente procedura) che pertanto dovrà essere gravato da servitù di passaggio (a favore del citato m.n. 1006) con diminuzione del relativo valore.  |
| Note sulla consistenza del lotto: | Si evidenzia che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza di superficie del lotto (dell'area scoperta) in quanto non richiesti dal quesito. Eventuali differenze fra superficie catastale e reale sono e restano a carico dell'Aggiudicatario.   |
| Avvertenze ulteriori:             | non essendo stati effettuati rilievi sui confini non si ha certezza che il manufatto (realizzato con elementi metallici e lastre di tamponamento) sia totalmente esterno al m.n. 309. Nel caso ricadesse su una sua pur modesta porzione, l'Aggiudicatario si dovrà accollare le spese di demolizione e smaltimento secondo legge concordandone preventivamente con il proprietario del m.n. 1006 la suddetta operazione. |

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Quanto alla particella 309 sub. 4****Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] Proprietà per 1000/1000;

dal **31/08/1988** ad **OGGI** in forza di atto di donazione a rogito Dr. Giorgio Stoppa, Rep. n. 80506 del 31/08/1988, trascritto a Chioggia in data 15/09/1988 ai nn. R.G. 3995, R.P. 3049.

**Quanto alla particella 309 sub. 5 e 3****Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]  
Proprietà per 2/3;

- [REDACTED] proprietà per 1/3;

dal **20/10/1983** al **28/02/2006** in forza di atto di compravendita a rogito Dr. Giorgio Stoppa, Rep. n. 61549 del 20/10/1983, trascritto a Chioggia in data 15/11/1983 ai nn. R.G. 4371, R.P. 3544.

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] Proprietà per 2/9;

- [REDACTED] Proprietà per 2/9;

- [REDACTED] proprietà per 5/9;

dal **28/02/2006** al **13/07/2012** in forza di successione a [REDACTED] deceduto il [REDACTED] giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Adria in data 26/02/2007, n. 69 Vol. 431, trascritta a Chioggia in data 26/04/2007 ai nn. R.G. 2831, R.P. 1568 – **non risulta trascritta accettazione dell'eredità.**

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] Proprietà per 4/9;



- [REDACTED] proprietà per 5/9;  
dal **13/07/2012** ad **OGGI** in forza di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Rovigo, Rep. n. 1031/2012 del 13/07/2012, trascritto a Chioggia in data 14/09/2012 ai nn. R.G. 4202, R.P. 3042.

**Quanto alla particella 309 sub. 7 (ex particella 309 sub.2)**

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]  
Proprietà per 2/3;  
- [REDACTED] proprietà per 1/3;  
dal **20/10/1983** al **28/02/2006** in forza di atto di compravendita a rogito Dr. Giorgio Stoppa, Rep. n. 61549 del 20/10/1983, trascritto a Chioggia in data 15/11/1983 ai nn. R.G. 4371, R.P. 3544.

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] Proprietà per 2/9;  
- [REDACTED] Proprietà per 2/9;  
- [REDACTED] proprietà per 5/9;  
dal **28/02/2006** al **13/07/2012** in forza di successione a [REDACTED] deceduto il [REDACTED], giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Adria in data 26/02/2007, n. 69 Vol. 431, trascritta a Chioggia in data 26/04/2007 ai nn. R.G. 2831, R.P. 1568 – **non risulta trascritta accettazione dell'eredità.**

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] Proprietà per 4/9;  
- [REDACTED] proprietà per 5/9;  
dal **13/07/2012** ad **OGGI** in forza di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Rovigo, Rep. n. 1031/2012 del 13/07/2012, trascritto a Chioggia in data 14/09/2012 ai nn. R.G. 4203, R.P. 3043.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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

**Identificativo: 591/1953**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: licenza edilizia.

Per lavori: ampliamento negozio

Domanda di licenza presentata in data 27/10/1953, licenza n. 5 rilasciata in data 16/11/1953 con annotazione di esecuzione di un vano datata 07/01/1954.

**Identificativo: 590/1967**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: licenza di costruzione edile.

Per lavori: costruzione di uno stabile adibito a negozio al piano terra e civile abitazione al piano primo previa demolizione del fabbricato esistente.

Domanda di licenza presentata in data 07/07/1967 prot. n. 3878, licenza n. 34 rilasciata in data 10/07/1967. In atti è presente una certificazione datata 12/10/1968 con la quale si certifica l'avvenuta demolizione del fabbricato di superficie coperta di mq 47,57. Sono presenti annotazioni con le quali è indicato che i lavori sono iniziati in data 15/07/1967 e



terminati in data 03/09/1967.

**Identificativo: 51/1971**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: licenza di costruzione.

Per lavori: demolizione di vecchio fabbricato e la costruzione di quattro stanze e due accessori in ampliamento e sopraelevazione.

Domanda di licenza presentata in data 07/07/1971, licenza n. 51 rilasciata in data 12/07/1971. Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 29/10/1973, i lavori sono iniziati in data 05/09/1971 e terminati in data 20/05/1972.

**Identificativo: 1221/2007**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione di manutenzione ordinaria.

Per lavori: tinteggiatura interna e revisione scarico.

Comunicazione presentata in data 03/08/2007, prot. n. 13225.

Risulta in atti una comunicazione di termini lavori in data 20/03/2008, prot. n. 4812 del 21/03/2008.

**Identificativo: 1222/2007**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori: cambio di destinazione d'uso senza opere da negozio a magazzino e manutenzione ordinaria.

D.I.A. presentata in data 03/08/2007, prot. n. 13228, archiviata in data 06/09/2007 per mancato pagamento dei diritti di segreteria.

Risulta in atti una comunicazione di termini lavori in data 20/03/2008, prot. n. 4813 del 21/03/2008.

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle pratiche urbanistiche in atti, si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) modifiche dimensionali della pianta della porzione più a est del fabbricato, in diminuzione del volume a suo tempo concesso;
- 2) realizzazione di una scala esterna con ballatoio per l'accesso all'appartamento del piano primo;
- 3) costruzione di un pogggiolo lungo il prospetto nord fronte strada;
- 4) diversa distribuzione degli spazi interni delle due unità abitative con diversa collocazione di alcune tramezze interne;
- 5) costruzione di una tramezzatura interna ad uno dei locali accessori del bassocomodo;
- 6) costruzione di un manufatto (realizzato con elementi metallici e lastre di tamponamento probabilmente contenenti amianto) che apparentemente ricade per una sua porzione sulla particella 309.

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate ai punti da 1 al 5, l'Aggiudicatario dovrà presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività a sanatoria, previo accertamento di conformità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del Dlgs 42/2004; tali adempimenti saranno soggetti al pagamento delle sanzioni previste pari al doppio dei relativi oneri di ristrutturazione e al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito, quantificati in via indicativa in € **15.000,00** oltre a diritti, bolli e spese tecniche quantificati in via indicativa in € **5.000,00**. La sanzione indicata, così come anche i relativi oneri, spese tecniche, opere murarie e quant'altro connesso e derivante dalla regolarizzazione edilizia, resterà in capo all'Aggiudicatario anche se rispettivamente diversamente stabilita dalla competente amministrazione comunale e dal professionista incaricato.

Per la difformità indicata al punto 6, successivamente alla verifica dei confini da svolgersi a sue spese, l'Aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione (almeno per la porzione ricadente sul m.n. 309) accollandosene



le relative spese.

In via del tutto indicativa si riassumono i seguenti dati:

Sanzione / oblazione: € 15.000,00 comunque a carico dell'Aggiudicatario anche se diversamente accertata dall'amministrazione comunale; diritti, bolli, spese tecniche: € 5.000,00 comunque a carico dell'Aggiudicatario anche se di eventuale maggiore importo; opere, adeguamento degli impianti: € non determinabili.

**Si dichiara la NON conformità edilizia.**

## 7.2 Conformità urbanistica:

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico approvato: | Il Comune di Porto Viro è dotato di Piano Regolatore Comunale (PRC), formato dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con Conferenza di Servizi del 03.05.2011 e con deliberazione della G.R.V. n. 1263 del 03.08.2011, nonché dal Piano degli Interventi, costituito dal previgente Piano Regolatore Generale (PRG); una prima Variante al Piano degli Interventi (PI) è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 3 del 02.03.2012 ed approvata, sempre dal Consiglio Comunale con delibera n. 23 del 07.06.2012; |
| In forza della delibera:         | la Variante n. 2 al P.I. è stata approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 53 del 26.11.2012.   |
| Zona omogenea:                   | Dall'esame della documentazione di pianificazione urbanistica risulta che la particella 309 ricade in zona B4 – Estensiva esistente all'interno del vincolo paesaggistico.   |

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

Note sulla conformità urbanistica: conforme.

**Descrizione: quota 1/1 di proprietà di fabbricato bifamiliare con adiacente locale ad uso magazzino, area cortiliva e bassocomodo adibito a garage ed accessori di cui al punto A**

Trattasi di un fabbricato bifamiliare con adiacente locale ad uso magazzino, area cortiliva e bassocomodo adibito a garage ed accessori. Il fabbricato principale ha pianta regolare con due piani fuori terra, è costituito da murature in laterizio intonacate e solai di piano in latero cemento con copertura monofalda e lattonerie in rame. Il corpo di fabbrica principale si trova edificato in posizione nord est rispetto all'area cortiliva circostante ed il suo prospetto est risulta edificato a confine con la proprietà confinante. Nell'area cortiliva, in parte delimitata da recinzioni, in posizione sud rispetto al fabbricato principale si trova un bassocomodo di un solo piano fuori terra, costituito parte da murature in laterizio intonacato in degrado ed in parte da murature in blocchi di cemento non intonacato. Detto bassocomodo ha copertura a due falde costituita da strutture lignee e tavole a sostegno del manto in coppi in mediocre stato di manutenzione; è suddiviso in quattro locali pavimentati in calcestruzzo, tutti aventi accesso diretto dall'area scoperta e adibiti a garage e vani ripostiglio (sgombero) con serramenti in precario stato di manutenzione o del tutto assenti/divelti. In quasi tutti i locali accessori risultano ammassate grandi quantità di rifiuti e materiali vari, motivo per il quale non è stato possibile visionare compiutamente due dei quattro locali; presente sull'area scoperta risultano inoltre una vettura in disuso ed un manufatto (realizzato con profili metallici e lastre di tamponamento in lamiera ondulata forse contenete amianto) che sembra ricadere in parte sul mappale oggi in vendita ed in parte su terreni di terzi confinanti; se ricadente, anche solo in modesta parte, sul mappale in vendita, detto manufatto dovrà essere rimosso e smaltito a norma di legge dall'Aggiudicatario previ



accordi con la proprietà confinante. Il fabbricato principale è suddiviso in due unità abitative ed un magazzino. Il magazzino, un tempo adibito a negozio, è costituito di due vani al piano terra, uno dei quali dotato di vetrine (dotate di avvolgibili in metallo zincato) ed accesso posti sul prospetto nord fronte strada. Anche una delle due unità abitative ha accesso principale dal suddetto prospetto fronte strada. Questa unità abitativa è costituita al piano terra da un ampio vano ingresso nel quale è presente anche la scala a giorno con rivestimento in marmo che porta al piano superiore, e da un vano ad uso cucina – pranzo avente una porta di collegamento con l'adiacente vano magazzino. Al piano primo è presente una camera da letto di ampie dimensioni, uno stanzino uso ripostiglio ed un bagno, tutti collegati da un corridoio; sul prospetto nord, per tutta la sua lunghezza, è presente inoltre un poggiolo accessibile dallo stanzino. Le finiture di questa unità risultano datate e di modesta fattura, costituite da pavimenti in graniglia, porte interne in legno verniciato, infissi delle finestre in legno privi di vetrocamera e finestre dotate di doppio infisso in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc. La seconda unità abitativa è invece accessibile mediante una scala esterna in muratura posta sul prospetto sud del fabbricato, con la quale si raggiunge un ballatoio al piano primo sul quale si affaccia la relativa porta di ingresso. Al piano sono presenti un vano ad uso pranzo ampiamente comunicante con l'angolo cottura e la zona "notte", costituita da due stanze da letto di buone dimensioni, un ripostiglio ed un bagno tutti serviti da un disimpegno. Sul prospetto sud è presente un poggiolo, accessibile dall'angolo cottura, di modeste dimensioni che si affaccia sull'area cortiliva. Anche le finiture di questa unità risultano datate e di modesta fattura, costituite da pavimenti in parte in graniglia e parte in ceramica, porte interne in legno verniciato, infissi delle finestre in legno privi di vetrocamera e finestre dotate di doppio infisso in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc. La scala esterna si presenta in cattive condizioni con gradini privi di rivestimento e in stato di degrado. Gli impianti delle unità abitative risultano datati e sono costituiti da impianto idrico, elettrico e del gas sottotraccia, ed impianto termico costituito da caldaie murali e radiatori in ghisa. Sono presenti sulle murature interne dell'appartamento del piano terra delle tracce aperte di sostituzione impianti, eseguite presumibilmente per intervenire su guasti alle tubazioni appunto disposte nelle murature. L'appartamento ed il magazzino hanno altezze interne di circa 2,99/2,96 m, mentre il piano primo ha altezza di circa m 2,80; i locali del bassocomodo hanno altezze interne variabili da circa m 2,59 a circa m 3,37.

Di seguito si riassumono i dati di **superficie lorda** (totale e commerciale) delle Unità residenziali, magazzino e garage in vendita:

| Destinazione<br><b>Residenze, magazzino,<br/>garage e bassocomodi</b> | Parametro  | sup. lorda totale<br>mq | Coeff. | sup. lorda commerciale<br>mq |
|---|------------|-------------------------|--------|------------------------------|
| ingresso sub.3  | sup. lorda | 20,79                   | 1      | 20,79                        |
| cucina-pranzo sub.3   | sup. lorda | 33,47                   | 1      | 33,47                        |
| cottura sub.3   | sup. lorda | 2,85                    | 1      | 2,85                         |
| scala interna sub.3   | sup. lorda | 11,36                   | 1      | 11,36                        |
| corridoio sub.3   | sup. lorda | 9,96                    | 1      | 9,96                         |
| letto sub.3   | sup. lorda | 19,61                   | 1      | 19,61                        |
| ripostiglio sub.3   | sup. lorda | 8,73                    | 1      | 8,73                         |
| bagno sub.3   | sup. lorda | 5,57                    | 1      | 5,57                         |
| poggiolo sub.3  | sup. lorda | 16,48                   | 0,25   | 4,12                         |
| sgombero sub.3  | sup. lorda | 17,78                   | 0,25   | 4,45                         |
| sgombero sub.3  | sup. lorda | 18,13                   | 0,25   | 4,53                         |
| lisciaia sub.3  | sup. lorda | 23,14                   | 0,25   | 5,79                         |
| pranzo sub.4  | sup. lorda | 23,84                   | 1      | 23,84                        |
| cucinino sub.4  | sup. lorda | 6,83                    | 1      | 6,83                         |



|                       |            |               |      |               |
|-----------------------|------------|---------------|------|---------------|
| disimpegno sub.4      | sup. lorda | 8,11          | 1    | 8,11          |
| bagno sub.4           | sup. lorda | 7,93          | 1    | 7,93          |
| ripostiglio sub.4     | sup. lorda | 10,57         | 1    | 10,57         |
| letto sub.4           | sup. lorda | 15,73         | 1    | 15,73         |
| letto sub.4           | sup. lorda | 19,47         | 1    | 19,47         |
| ballatoio sub.4       | sup. lorda | 4,19          | 0,25 | 1,05          |
| poggiolo sub.4        | sup. lorda | 3,16          | 0,25 | 0,79          |
| scala esterna sub.4   | sup. lorda | 8,35          | 1    | 8,35          |
| magazzino sub.7       | sup. lorda | 58,36         | 0,5  | 29,18         |
| retro magazzino sub.7 | sup. lorda | 30,63         | 0,5  | 15,32         |
| garage sub.5          | sup. lorda | 16,38         | 0,5  | 8,19          |
| <b>Totale</b>         |            | <b>401,42</b> |      | <b>286,59</b> |

Di seguito si riassumono i dati di **superficie netta** (totale e commerciale) delle Unità residenziali, magazzino e garage in vendita:

| <i>Destinazione<br/>Residenze, magazzino,<br/>garage e bassocomodi</i> | <i>Parametro</i> | <i>sup. netta totale<br/>mq</i> | <i>Coeff.</i> | <i>Sup. netta commerciale<br/>mq</i> |
|--|------------------|---------------------------------|---------------|--------------------------------------|
| ingresso sub.3   | sup. netta       | 17,70                           | 1             | 17,70                                |
| cucina-pranzo sub.3  | sup. netta       | 29,59                           | 1             | 29,59                                |
| cottura sub.3  | sup. netta       | 2,07                            | 1             | 2,07                                 |
| scala interna sub.3  | sup. netta       | 8,89                            | 1             | 8,89                                 |
| corridoio sub.3  | sup. netta       | 8,38                            | 1             | 8,38                                 |
| letto sub.3  | sup. netta       | 17,28                           | 1             | 17,28                                |
| ripostiglio sub.3  | sup. netta       | 6,68                            | 1             | 6,68                                 |
| bagno sub.3  | sup. netta       | 4,55                            | 1             | 4,55                                 |
| poggiolo sub.3   | sup. netta       | 16,48                           | 0,25          | 4,12                                 |
| sgombero sub.3   | sup. netta       | 13,78                           | 0,25          | 3,45                                 |
| sgombero sub.3   | sup. netta       | 14,85                           | 0,25          | 3,71                                 |
| lisciaia sub.3   | sup. netta       | 19,71                           | 0,25          | 4,93                                 |
| pranzo sub.4   | sup. netta       | 19,77                           | 1             | 19,77                                |
| cucinino sub.4   | sup. netta       | 5,15                            | 1             | 5,15                                 |
| disimpegno sub.4   | sup. netta       | 7,15                            | 1             | 7,15                                 |
| bagno sub.4  | sup. netta       | 6,46                            | 1             | 6,46                                 |
| ripostiglio sub.4  | sup. netta       | 8,85                            | 1             | 8,85                                 |
| letto sub.4  | sup. netta       | 13,20                           | 1             | 13,20                                |
| letto sub.4  | sup. netta       | 17,26                           | 1             | 17,26                                |
| ballatoio sub.4  | sup. netta       | 3,82                            | 0,25          | 0,96                                 |
| poggiolo sub.4   | sup. netta       | 2,66                            | 0,25          | 0,67                                 |
| scala esterna sub.4  | sup. netta       | 7,45                            | 1             | 7,45                                 |
| magazzino sub.7  | sup. netta       | 51,85                           | 0,5           | 25,93                                |
| retro magazzino sub.7  | sup. netta       | 25,49                           | 0,5           | 12,75                                |





|               |            |               |     |               |
|---------------|------------|---------------|-----|---------------|
| garage sub.5  | sup. netta | 12,96         | 0,5 | 6,48          |
| <b>Totale</b> |            | <b>342,03</b> |     | <b>243,43</b> |

A dette superfici si aggiunge l'area scoperta che è pari a mq 567 catastali (non verificati nella realtà).

### Caratteristiche descrittive: UNITA' ABITATIVA

Caratteristiche strutturali del fabbricato principale (con la precisazione che negli atti edilizi non risulta una Relazione di Collaudo Statico):

Copertura tipologia: **a falde**, materiale: **latero cemento**, condizioni: **non determinabile**  
 Solai (di piano): tipologia: solai in **latero cemento**, condizioni: **apparentemente buone**  
 Strutture verticali materiale: **muratura**, condizioni: **da ristrutturare**

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente**, materiale: **legno con vetro singolo e doppio infisso in allumini anodizzato**, protezione: **avvolgibili**, materiale protezione: **pvc**, condizioni: **da manutenzionare**, note: -  
 Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato verniciato**, condizioni: **sufficienti**  
 Manto di copertura materiale: **non determinabile**, coibentazione: non determinabile, condizioni: **non determinabile**  
 Pavimentazione interna materiale: **piastrelle in graniglia e ceramica**, condizioni: **da ristrutturare**,  
 Rivestimento ubicazione: **bagno**, materiale: **piastrelle ceramiche di stampo datato**, condizioni: **sufficienti**, note: -

### Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**, tensione: **220V**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**  
 Gas tipologia: sottotraccia; alimentazione: **metano di città**, rete di distribuzione: presumibilmente **tubi in ferro**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**  
 Idrico tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **da acquedotto**, rete di distribuzione: presumibilmente **tubi in ferro**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**  
 Termico tipologia: **autonomo**, **caldaie murali**, alimentazione: **gas metano**, rete di distribuzione: probabilmente **tubi in rame**, diffusori: **termosifoni in ghisa**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**; note: -.  
 Nota sugli impianti: gli impianti sono considerati non a norma; l'Aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese ai relativi accertamenti e conseguenti messe a norma.

Costi per adeguamento impianti:

**non determinabili.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Preliminarmente al metodo di stima si precisa che per la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011); con esso si definisce la superficie commerciale come somma delle superfici principali e delle superfici secondarie (ponderate); i valori unitari sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso



e misuratore laser Leica Disto Classic; l'area degli edifici comprende anche la misurazione delle pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pareti interne per le quali, nel caso in cui siano condivise con altre proprietà non oggetto di procedura, il relativo spessore viene computato per  $\frac{1}{2}$ ; per alcune tipologie di superficie si procede poi alla loro ponderazione secondo coefficienti specifici di volta in volta indicati (variabili da 35% per terrazze, a 5% per lastrici solari accessibili da parti comuni, a 80% per verande con finiture abitative, 50% per il garage, ecc.); più nel dettaglio la superficie del magazzino con relativo retro-magazzino (adibito a negozio nel passato), essendo direttamente comunicanti con l'abitazione ed avendo conformazione riutilizzabile a fini residenziali, è stata computata al 50%.

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

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

- **Metodo del Confronto di mercato (MCA)**

E' stata reperita una sola transazione immobiliare recente di seguito sintetizzata:

- a. Notaio G. Cocito, Rep. 14038 del 04.10.2021, trascritta a Chioggia nel 2021 ai nn. RG/RP 6217/4588: con questo atto di compravendita viene trasferita un'abitazione singola con scoperto; la relativa superficie catastale è pari a mq 139 mentre quella scoperta è calcolata in circa mq 60; detto comparabile evidenzia un prezzo di € 19.000.

Giudizio sui comparabili: il comparabile reperito è ritenuto idoneo per le finalità della presente stima; a conferma di quanto detto lo scrivente ha analizzato anche il valore a mq che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) stabilisce per la zona nel secondo semestre del 2021 (ultimo disponibile): €/mq 950; detto valore differisce di circa  $\frac{1}{3}$  da quello stimato ma è giustificato dalle condizioni generali di manutenzione dell'immobile. Per tale motivo non si procede con l'applicazione del secondo metodo di stima (Metodo del Costo - di costruzione o di ristrutturazione) che comunque in zona per la stessa tipologia immobiliare prevede un costo di costruzione di €/mq 769.

Stima: rimandando all'Allegato n. 12 per i dettagli delle comparazioni con il bene staggito, qui si riferisce che il valore medio a metro quadrato così ottenuto è pari a € 641 a metro quadrato lordo commerciale. La relativa area scoperta è stimata in €/mq 5,00.

Precisazioni:

- 1) A riguardo dello stato di "non libero" (o "occupato") di una porzione dell'immobile in vendita (appartamento al piano primo), considerata la scadenza del contratto di locazione (15 giugno 2023, previa disdetta da inviarsi almeno 3 mesi prima), considerato il relativo canone (€ 4.800 annui) che garantisce un buon rendimento della porzione immobiliare locata, considerato che i tempi di fissazione della prima asta si avvicineranno probabilmente alla scadenza del citato contratto, considerato infine che è consigliabile un progetto globale di ristrutturazione dell'intero corpo di fabbrica (oltre alle necessarie regolarizzazioni edilizie) che necessita di tempi non particolarmente celeri stante anche il vincolo paesaggistico e la conseguente necessità del parere della Soprintendenza competente, lo



scrivente non procede ad abbattimenti specifici e conferma il valore di stima sopra indicato anche per la porzione "occupata".

- 2) La costituenda servitù di accesso e regresso a favore del m.n. 1006 e gravante il mappale 309 in vendita, con larghezza di m 5 lungo il lato ovest, non consente di esercitare la piena proprietà dell'immobile in modo esclusivo; pertanto si stima il conseguente minus valore in ragione percentuale del 10% sul valore dell'immobile.

## 8.2 Fonti di informazione:

Operatori del settore, indagini di mercato, Tabelle O.M.I., tabelle ICI/IMU comunali, esperienza professionale, costo di costruzione CRESME, utilizzo di "comparabili" reperiti con vari applicativi.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Unità residenziali con magazzino e accessori

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                                    | <i>Superficie Equivalente (mq)</i> | <i>Valore Unitario (€)</i> | <i>Valore Complessivo (€)</i> |
|--|------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Unità residenziali con magazzino, garage e bassocomodo | <b>286,59</b>                      | 641,00                     | 183.704,19                    |
| Area scoperta (1)                                      | <b>567,00</b>                      | 5,00                       | 2.835,00                      |
| Valore complessivo intero                              |                                    |                            | 186.539,19                    |
| Valore complessivo diritto e quota                     |                                    |                            | <b>186.539,19</b>             |
| Deduzione per imposizione di servitù di passaggio      |                                    |                            | <b>18.653,92</b>              |
|  |                                    |                            | <b>167.885,27</b>             |

(1): superficie catastale, non verificata nella realtà

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

|  |             |
|--|-------------|
| Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)  | € 25.182,79 |
| 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      |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:  | € 0         |
| Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (con le precisazioni del capitolo 7.1 cui si rimanda per completezza):                         | € 20.000,00 |

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

|  |                     |
|--|---------------------|
| Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ("libero"):                                   | € 122.702,48        |
| Valore immobile/quota immobiliare <u>arrotondato</u> , al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ("parzialmente libero"): | <b>€ 122.700,00</b> |

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

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

Allegato 2: Aggiornamento della relazione ipo-catastale

Allegato 3: Visure catastali

Allegato 4: Estratto di mappa catastale

Allegato 5: Planimetrie catastali degli immobili



Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica: non presente  
Allegato 7: Documentazione Fotografica  
Allegato 8: Atto di provenienza  
Allegato 9: Richiesta di verifica urbanistica  
Allegato 10: Copia Pratiche urbanistiche  
Allegato 11: Altre istanze e comunicazioni: indagine presso Agenzia Entrate  
Allegato 12: Dettaglio della stima  
Allegato 13: Compact disk (consegnato a Edicom S.R.L.)  
Data generazione:  
30 agosto 2022

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



Rovigo, data del deposito telematico

Il sottoscritto Dott. Agr. Gianluca Carraro, in qualità di perito stimatore dell'Esecuzione Immobiliare n. E.I. 45/2021 R.G.E.I. del Tribunale di Rovigo promossa da AQUI SPV S.r.l. (Avv. [REDACTED]) contro [REDACTED], con la presente

### ATTESTA

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

|   |                                  |  |
|---|----------------------------------|--|
| <i>Creditore Procedente:</i><br>Aqui SPV S.r.l.       | <i>presso</i><br>Avv. [REDACTED] | Via Pec:<br>[REDACTED]   |
| <i>Debitore Esecutato:</i><br>[REDACTED]              | [REDACTED]<br>[REDACTED]         | [REDACTED]<br>[REDACTED]   |
| <i>Debitore Esecutato:</i><br>[REDACTED]              | [REDACTED]<br>[REDACTED]         | [REDACTED]<br>[REDACTED]   |
| <i>Custode Giudiziario:</i><br>Dott. Carlo Salvagnini |                                  | Via Pec:<br><a href="mailto:carlo.salvagnini@pec.commercialisti.it">carlo.salvagnini@pec.commercialisti.it</a> |
| <i>Edicom S.r.l.</i>                                  | C/o Tribunale di<br>Rovigo       | Via e-mail con avviso di lettura:<br><a href="mailto:info.rovigo@edicomsrl.it">info.rovigo@edicomsrl.it</a>    |

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

Con osservanza.

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

