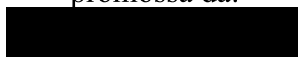


# Tribunale di Rovigo

## Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:



contro:



n. Gen. Rep. **120/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: ---

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Mara Berto**

**AGGIORNAMENTO**  
**del RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 2 di 2 (rev.03)**  
**che annulla e sostituisce ogni altro Rapporto di Valutazione**  
**precedente**

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

## RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Selva 66 - Crespino (RO) - 45030

**Lotto n. 02 di 02: quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare formato da fabbricato abitativo con garage e basso comodo (gravati da diritto di abitazione) ed area scoperta comune.**

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

**Dati Catastali:**

Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà per 1/1;

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Crespino (RO),

- **Foglio 9, particella 60 sub. 2**, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, Via Selva n. 66, Piano T-1, rendita catastale € 534,53, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 9, particella 60 sub. 3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, Via Selva n. 66, Piano T, rendita catastale € 89,81, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Bene comune non censibile (per quota parte): corte, spazio di manovra comune ai sub. 2, 3 e 4 (**non espressamente pignorato**);

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Crespino (RO),

- **Foglio 9, particella 60 sub. 1**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, Via Selva n. 66, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da COSTITUZIONE del 25/05/2007 Pratica n. RO0083715 in atti dal 25/05/2007 COSTITUZIONE (n. 631.1/2007).

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (per quota parte; **non espressamente pignorato**);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Crespino (RO),

- **Foglio 9, particella 60**, qualità Ente Urbano, superficie 4868 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 07/05/2007 Pratica n. RO0074347 in atti dal 07/05/2007 (n. 74347.2/2007).

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Selva 66 - Crespino (RO) - 45030

**Lotto: n. 02 di 02**

**Corpo:** A

**Possesso:** il fabbricato abitativo, il garage ed il basso comodo al momento del sopralluogo risultavano occupati da terzi, per una parte in forza di verbale di assegnazione della casa coniugale e per un'altra parte in forza di comodato gratuito non registrato.

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

**Bene:** Via Selva 66 - Crespino (RO) - 45030

**Lotto: n. 02 di 02**

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Selva 66 - Crespino (RO) - 45030

**Lotto:** n. 02 di 02

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** 1) Veneto Banca S.p.a. 2) [REDACTED] 3) [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Bene:** Via Selva 66 - Crespino (RO) - 45030

**Lotto:** n. 02 di 02

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno.

**6. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Selva 66 - Crespino (RO) - 45030

**Lotto:** n. 02 di 02

**Corpo:** A

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

**7. Prezzo**

**Bene:** Via Selva 66 - Crespino (RO) - 45030

**Lotto:** n. 02 di 02

**Prezzo:** € 77.000,00 (con diritto di abitazione opponibile); € 156.500,00 (libero).

**VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

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

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

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; una

breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto; i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.).

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura:

- Iscrizioni;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Difformità urbanistico edilizie;
- Difformità Catastali;
- Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
  - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
  - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  - Eventuali Cause in corso;
  - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
  - La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la valutazione complessiva dei beni, secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal DL 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica su eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e gli eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beni in **Crespino (RO)**  
Via Selva 66

**Lotto: n. 02 di 02**

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, come attestato dalle Relazioni Notarili in atti.

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

**A. Immobili in Comune di: Crespino (RO), Via Selva 66, quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare formato da fabbricato abitativo con garage e basso comodo (gravati da diritto di abitazione) ed area scoperta comune.**

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

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

Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà per 1/1;

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Crespino (RO),

- **Foglio 9, particella 60 sub. 2**, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, Via Selva n. 66, Piano T-1, rendita catastale € 534,53, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 9, particella 60 sub. 3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, Via Selva n. 66, Piano T, rendita catastale € 89,81, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Bene comune non censibile (per quota parte): corte, spazio di manovra comune ai sub. 2, 3 e 4 (**non espressamente pignorato**);

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Crespino (RO),

- **Foglio 9, particella 60 sub. 1**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, Via Selva n. 66, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da COSTITUZIONE del 25/05/2007 Pratica n. RO0083715 in atti dal 25/05/2007 COSTITUZIONE (n. 631.1/2007).

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (per quota parte; (**non espressamente pignorato**);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Crespino (RO),

- **Foglio 9, particella 60**, qualità Ente Urbano, superficie 4868 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 07/05/2007 Pratica n. RO0074347 in atti dal 07/05/2007 (n. 74347.2/2007).

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

- 74, 156, 9, pubblica via (m.n. 33), 147.

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

- 1) riscontrate difformità nell'indicazione di alcune porte interne;
- 2) errata indicazione grafica della scala interna;
- 3) creata una diversa distribuzione interna tra i locali disbrigo e bagno del piano terra;
- 4) presenza di una veranda vetrata sul prospetto ovest a protezione della porta secondaria di accesso del piano terra.

Per le difformità indicate ai punti 1, 2 e 3 non si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale perché le differenze riscontrate non incidono sul corretto

censimento dell'immobile così come previsto dalle Circolari dell'Agazia del Territorio n. 2 e 3 del 2010.

Per la difformità indicata al punto 4 non si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale in quanto la veranda dovrà essere rimossa a cura e spese dell'Aggiudicatario.

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 compendio immobiliare formato da fabbricato abitativo con garage e basso comodo (gravati da diritto di abitazione) ed area scoperta comune.

Caratteristiche zona: periferica di Crespino (RO).

Area urbanistica: contesto edificato in zona agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-agricole.

Importanti centri limitrofi: il centro del comune di Crespino dista circa 6 chilometri, mentre la Città di Rovigo ne dista circa 10.

Attrazioni paesaggistiche e storiche: Crespino si trova lungo la sponda sinistra del fiume Po; lungo il corso del fiume sono presenti siti naturalistici di indubbio valore paesaggistico. Il paese fu abitato fin dall'antichità come testimoniano i numerosi reperti archeologici di epoca etrusca e romana rinvenuti nella frazione di S. Cassiano cui fece seguito un periodo di influenza gallica di minore impatto sul territorio.

Principali collegamenti pubblici: a circa 2,5 chilometri passa la Strada Provinciale 33 che collega Adria a Polesella (e alla S.S. 16 Adriatica).

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un piccolo comune di circa 2.000 abitanti (scuola materna, elementare e media, ambulatorio medico, farmacia, negozi al dettaglio, centri di aggregazione, luoghi di culto, ecc.).

## 3. STATO DI POSSESSO:

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti dall'Esecutato quale "*dante causa*", in data 22 novembre 2022 lo scrivente inoltrava idonea richiesta all'Agazia delle Entrate di Rovigo prot. 77727, Ufficio Territoriale di Rovigo (riportata in Allegato n. 11), che con risposta del 28/11/2022 prot. 79450, comunicava l'esistenza di un contratto registrato presso l'ufficio di Vicenza di cui si è ottenuta copia (riportata in Allegato n. 11) non pertinente con il presente lotto.

Lo scrivente, in sede di sopralluogo, riceveva dall'Occupante di parte del piano terra del sub. 2, *brevi manu*, un comodato gratuito di utilizzo della suddetta porzione di immobile. Anche la suddetta copia di comodato è riprodotta in Allegato n. 11.

In merito allo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi si riferisce quanto segue: il fabbricato abitativo, il garage ed il basso comodo risultavano occupati da terzi: per una parte in forza di verbale di assegnazione della casa coniugale (trascritto a Rovigo in data 10/05/2013 ai nn. R.G. 3531, R.P. 2232) e per un'altra parte in forza di comodato gratuito non registrato. In merito all'opponibilità dei suddetti titoli lo scrivente riferisce quanto segue:

- il provvedimento di assegnazione della casa coniugale è opponibile a tutte le formalità successive, e quindi anche alla presente procedura, perché trascritto prima del pignoramento e della relativa ipoteca giudiziale (rispettivamente 2013, 2022 e 2018);
- detto provvedimento di assegnazione di casa coniugale non è invece opponibile se il Creditore iscritto con ipoteca volontaria interviene nella procedura, dal momento che la relativa ipoteca volontaria è stata iscritta prima della trascrizione del diritto di abitazione (rispettivamente 2010 e 2013); a riguardo vedasi il provvedimento giudiziale emesso in data 26.01.2023 in atti della procedura (riprodotto anche in Allegato n. 01);
- nelle valutazioni che seguono, considerato che alla data di deposito del presente Rapporto di Valutazione non risulta l'intervento del Creditore ipotecario iscritto (regolarmente informato ex art. 468 c.p.c.), lo scrivente proporrà un valore

(abbattuto) a base d'asta che considera il diritto di abitazione come opponibile, ma ne propone anche un secondo (non abbattuto) che, invece, lo ritiene non opponibile quindi vendendo il sub. 2 e 3 come "liberi"; al momento della vendita il Delegato valuterà, in funzione dell'eventuale intervento del suddetto Creditore, quale fattispecie adottare;

- il comodato gratuito non registrato dell'Occupante di parte del piano terra non è opponibile.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

non ne risultano nel ventennio esaminato dalla relazione notarile in atti. Con verifica di aggiornamento del 01/02/2023 (Allegato n. 02), limitata alla Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

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

Dalla relazione notarile risulta trascritto il verbale di udienza in procedura di divorzio portante l'**assegnazione di casa di abitazione** trascritto a Rovigo il 10/05/2013 ai nn. R.G. 3531, R.P. 2232, secondo il quale gli immobili di cui ai mappali 60 sub. 2 e sub. 3 del Catasto Fabbricati e il mappale 60 del Catasto Terreni sono stati assegnati a soggetto non esecutato per il diritto di abitazione.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Dalla relazione notarile risultano:

- **vincolo di destinazione d'uso** ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/1985 a carico del mapp. 60 del foglio 9 C.T., a favore del comune di Crespino, costituito con atto reso autentico in data 08/04/1988, Rep. n. 16.158 del Notaio Merlo, trascritto a Rovigo in data 15/04/1988 ai nn. R.G. 3015, R.P. 2167;

- **vincolo di destinazione d'uso e di non edificazione** a carico degli originari mappali 60, 8, 9, 10, 11, 59 e 74 del foglio 9 C.T., a favore del comune di Crespino, costituito con atto reso autentico in data 13/07/2006, Rep. n. 64.767 del Notaio Castellani, trascritto a Rovigo in data 08/08/2006 ai nn. R.G. 9963, R.P. 5387 ed ai nn. R.G. 9964, R.P. 5388.

*Altre limitazioni d'uso:*

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

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

*Iscrizioni:*

**1** - Ipoteca volontaria a favore di **Veneto Banca S.p.a.** contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Dr. Paolo Merlo, Notaio in Rovigo (RO), Rep. n. 104.754/21.671 in data 26/04/2010, iscritta a Rovigo in data 30/04/2010 ai nn. R.G. 4069, R.P. 831.

Ipoteca: € 270.000,00; Capitale: € -.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Crespino distinti al Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 60 sub. 2, 3 e 4 e degli immobili distinti al Catasto Terreni, foglio 9 particella 60.

**2** - Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 432/2018 in data 10/04/2018, iscritta a Rovigo in data 02/11/2018 ai nn. R.G. 8811, R.P. 1264.

Ipoteca: € 50.000,00; Capitale: € -.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Crespino distinti al Catasto Terreni, foglio 9, particelle 9, 154, 156, 159 e 74 e distinti al Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 60 sub. 2, 3 e 4.

*Pignoramenti:*



1 - Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 1021 in data 27/04/2022, trascritto a Rovigo in data 07/06/2022 ai nn. R.G. 4674, R.P. 3378.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Crespino distinti al Catasto Terreni, foglio 9, particelle 9, 154, 156, 159 e 74 e distinti al Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 60 sub. 2, 3 e 4.

*Altre trascrizioni:*

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

*Altre limitazioni d'uso:*

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

*Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

In data 01/02/2023 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto all'aggiornamento della relazione notarile in atti (facente stato al 27/07/2022): a carico dell'Esecutato non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 02).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:	dato non pertinente
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	dato non conosciuto
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	dato non pertinente
Spese condominiali scadute ed insolute:	dato non pertinente
Millesimi di proprietà:	dato non pertinente
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	no.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	dato non pertinente
Attestazione Prestazione Energetica:	dato non disponibile.
Indice di prestazione energetica:	dato non disponibile.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	dato non pertinente.
Note sulle servitù:	pur non esistendo servitù costituite si evidenzia che l'utilizzo del sub. 2, sub. 3 e sub. 4 del m.n. 60 prevedono l'uso contestuale del sub. 1 del medesimo mappale da parte degli Aggiudicatari del Lotto 2 (sub. 2 e 3) e del Lotto 3 (sub. 4). In altre parole, il sub. 1 per stessa definizione catastale ("bene comune non censibile") e per espresso utilizzo è comune ai sub. 2, 3 e 4. Starà agli Aggiudicatari dei suddetti lotti concordare le modalità di utilizzo comune.
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:	Sulle superfici scoperte sono presenti un gran numero di macchine, attrezzi, oggetti di

	<p>varia natura che se non rimossi prima dell'aggiudicazione, sarà onere dell'Aggiudicatario gestire a sua cura e spese. Data la relativa complessità, si consiglia di visionare il suddetto materiale prima della partecipazione all'asta.</p>
--	---

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Quanto al mapp. 60

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] proprietà per 3/9;

- [REDACTED] proprietà per 6/9;

proprietari da data antecedente al ventennio come attestato dalla Relazione notarile in atti (datata 26 febbraio 2024) nella quale si legge anche la seguente precisazione: "... seppur gli atti di provenienza per [REDACTED] ... indichino passaggi di quote in percentuali diverse a quanto indicato nei vari atti successivi, è assodato che viene trasferita l'intera piena proprietà".

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] proprietà per 5/9;

- [REDACTED] proprietà per 2/9;

- [REDACTED] proprietà per 2/9;

dal **19/07/2002** al **26/04/2010** in forza di successione in morte di [REDACTED] registrata a Rovigo, in data 08/01/2003 al n. 8, Vol. 26, trascritta a Rovigo in data 18/02/2003 ai nn. R.G. 1649 e R.P. 992. Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta a Rovigo in data 30.04.2010 ai nn RG/RP 4068/2527 a cui ha fatto seguito l'accettazione tacita di eredità da parte [REDACTED] trascritta a Rovigo in data 01/02/2024 ai nn. R.G. 830, R.P. 600 e l'accettazione tacita di eredità da parte [REDACTED] trascritta a Rovigo in data 01/02/2024 ai nn. R.G. 831, R.P. 601.

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] proprietà per 1/1;

dal **26/04/2010** ad **OGGI** in forza di atto di compravendita a rogito del Dr. Merlo, Notaio in Rovigo, Rep. n. 104.753 in data 26/04/2010, trascritto a Rovigo in data 30/04/2010 ai nn. R.G. 4067 e R.P. 2526.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Crespino, 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: 9/1967**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili.

Per lavori: costruzione di casa d'abitazione.

Richiesta presentata in data 07/06/1967 prot. 1694, Nulla Osta rilasciato in data 04/07/1967, pratica n. 9/67.

Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 28/12/1967, i lavori sono iniziati in data 01/06/1967 e terminati in data 10/12/1967.

**Identificativo: 8/1983**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia.

Per lavori: restauro conservativo di un ricovero attrezzi.

Richiesta presentata in data 01/02/1983 prot. 8, Concessione rilasciata in data 15/02/1983, pratica n. 8/83.

**Identificativo: 17/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire in sanatoria.

Per lavori: opere eseguite in variante ad un progetto approvato e destinato ad uso civile abitazione (costruzione di bagno al piano terra, costruzione di scala esterna con relativo terrazzo e modifica della copertura).

Richiesta presentata in data 21/10/2005 prot. 8431, Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato in data 24/07/2006 prot. n. 6147, pratica n. 17/2005.

**7.1 Conformità edilizia:**

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

quanto al **fabbricato abitativo, garage e accessori sub. 2 e 3:**

- 1) spostamento di alcune porte interne;
- 2) diversa conformazione della scala interna;
- 3) diversa separazione interna tra i locali disbrigo e bagno del piano terra;
- 4) presenza di una veranda vetrata sul prospetto ovest a protezione della porta secondaria di accesso del piano terra.

Al fine di regolarizzare le difformità interne riscontrate dal punto 1 al punto 3, l'Aggiudicatario dovrà presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a lavori eseguiti che comporta una sanzione di **€ 1.000,00** oltre a spese tecniche e diritti quantificati in via preventiva in **€ 1.500,00**.

Per regolarizzare la difformità indicata al punto 4 dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi (anche per la presenza di un vincolo di inedificabilità dell'area) mediante la rimozione della veranda a cura e spese dell'Aggiudicatario.

In via del tutto indicativa si riassumono i seguenti dati:

Sanzione / oblazione: **€ 1.000,00** comunque a carico dell'Aggiudicatario anche se diversamente accertata dall'amministrazione comunale; diritti, bolli, spese tecniche: **€ 1.500,00**; opere, adeguamento: **€ non determinabili**.

**Si dichiara la NON conformità edilizia.**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato:	Il Comune di Crespino è dotato di strumento urbanistico approvato (P.R.G.) in vigore dal 24/09/1996 e di P.A.T. adottato dal 08/04/2014.
In forza della delibera:	Il P.R.G. è stato approvato Delibera di Giunta Regionale n. 4253 del 24/09/1996, mentre il P.A.T. è stato Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 08/04/2014.
Zona omogenea:	Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 06/12/2022 dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Crespino, prot. n. 10666 e 11003/2022, i mappali 156, 154 e 74 ricadono in Zona E2 Agricola normale di cui agli artt. 26 e 27 delle Norme Tecniche, mentre i mappali 60, 9 e 159 ricadono in Zona E2 Agricola normale di cui agli artt. 26 e 27 delle Norme Tecniche ed in parte in Fascia di rispetto stradale di cui all'art. 40 delle N.T..

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda al Certificato allegato ed alla documentazione presente sul sito istituzionale del Comune di Crespino (Allegato n. 06).

Note sulla conformità urbanistica: conforme.

Descrizione: quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare formato da fabbricato abitativo con garage e basso comodo (gravati da diritto di abitazione) ed area scoperta comune di cui al punto **A**

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di compendio immobiliare formato da fabbricato abitativo con garage e basso comodo (gravati da diritto di abitazione) ed area scoperta comune.

Il **fabbricato abitativo**, di costruzione risalente alla fine del 1967, ha pianta all'incirca quadrata, con due piani fuori terra ed è costituito da strutture in muratura e solai di copertura e di piano in latero cemento; la copertura è costituita da più falde a padiglioni con tegole in cemento. Sul prospetto sud fronte strada, è presente un poggiolo lungo tutta la larghezza del fabbricato che si affaccia sull'area cortiliva comune, collegato al pian terreno da una scala esterna posta a ridosso del prospetto est. I piani sono inoltre collegati da un vano scala interno senza netta separazione, se non con pareti lignee di arredo.

Entrambi i piani hanno comunque una porta di accesso principale posta sul prospetto sud in posizione centrale.

Il piano terra è composto da un ampio vano ingresso collegato al vano scala interno sul quale si affacciano le porte di accesso di tre stanze di buone dimensioni; attraverso il sottoscala sono inoltre raggiungibili due stanze uso disbrigo una delle quali attualmente dotata di angolo cottura e comunicante con una stanza da bagno. Nel sottoscala è presente una porta secondaria di accesso all'area cortiliva comune posta sul prospetto ovest e protetta da una veranda in serramenti di alluminio anodizzato.

Il piano primo, avente una disposizione interna che rispecchia in buona parte quella del piano terra, è composto da un ampio vano ingresso collegato al vano scala, sul quale si affacciano le porte di accesso di tre stanze di buone dimensioni adibite a cucina, letto e studio, di due ripostigli e di un bagno.

Le finiture dell'unità si presentano in sufficiente stato di manutenzione e sono costituite da pavimenti in piastrelle di marmo o parquet, infissi delle finestre in legno con vetro semplice e doppio infisso in alluminio (ad esclusione di due finestre del prospetto sud), e porte interne in legno tamburato; le finestre sono dotate di avvolgibili in legno da manutenzionare.

Gli impianti sono costituiti da impianto elettrico, idrico, gas e termico realizzati sottotraccia con allacciamenti separati tra i due piani. L'impianto termico è costituito da termosifoni in ghisa collegati a caldaie murali esterne poste sul prospetto nord, alimentate a gas liquido con serbatoi posti sull'area comune in due posizioni differenti (quello al servizio di parte del piano terra ad ovest del fabbricato abitativo, quello al servizio del piano primo ad est).

A servizio del fabbricato abitativo, sull'area comune sono presenti **due fabbricati accessori**, uno in muratura di blocchi di cemento adibito a garage/rimessa ed uno di vecchia costruzione realizzato in muratura di mattoni pieni a forma di "L" adibito a pollaio e/o ripostigli. **Il fabbricato abitativo con accessori è gravato da diritto di abitazione.**

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

Destinazione <b>Unità abitativa</b>	Parametro	sup. lorda totale mq	Coeff.	sup. lorda commerciale mq
ingresso p.t.	sup. lorda	18,35	1	18,35
pranzo p.t.	sup. lorda	25,24	1	25,24
cucina p.t.	sup. lorda	21,15	1	21,15
letto p.t.	sup. lorda	20,01	1	20,01
disimpegno p.t.	sup. lorda	7,39	1	7,39
disbrigo p.t.	sup. lorda	32,13	1	32,13
bagno p.t.	sup. lorda	8,05	1	8,05

ripostiglio p.t.	sup. lorda	10,09	1	10,09
scala interna	sup. lorda	11,5	1	11,50
ingresso p.1	sup. lorda	22,7	1	22,70
studio p.1.	sup. lorda	21,15	1	21,15
cucina p.1	sup. lorda	25,24	1	25,24
letto p.1	sup. lorda	20,69	1	20,69
ripostiglio p.1	sup. lorda	16,03	1	16,03
ripostiglio p.1	sup. lorda	10,09	1	10,09
bagno p.1	sup. lorda	8,71	1	8,71
poggiolo	sup. lorda	15,31	0,25	3,83
scala esterna	sup. lorda	6,89	0,25	1,72
garage	sup. lorda	30,96	0,50	15,48
pollai	sup. lorda	34,86	0,25	8,72
<b>Totale unità abitativa</b>		<b>366,54</b>		<b>308,27</b>

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

<i>Destinazione Unità abitativa</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. netta totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. netta commerciale mq</i>
ingresso p.t.	sup.netta	16,52	1	16,52
pranzo p.t.	sup.netta	21,35	1	21,35
cucina p.t.	sup.netta	17,13	1	17,13
letto p.t.	sup.netta	17,35	1	17,35
disimpegno p.t.	sup.netta	6,23	1	6,23
disbrigo p.t.	sup.netta	26,46	1	26,46
bagno p.t.	sup.netta	5,91	1	5,91
ripostiglio p.t.	sup.netta	8,67	1	8,67
scala interna	sup.netta	10,19	1	10,19
ingresso p.1	sup.netta	20,65	1	20,65
studio p.1.	sup.netta	17,13	1	17,13
cucina p.1	sup.netta	21,35	1	21,35
letto p.1	sup.netta	17,35	1	17,35
ripostiglio p.1	sup.netta	13,03	1	13,03
ripostiglio p.1	sup.netta	8,67	1	8,67
bagno p.1	sup.netta	7,05	1	7,05
poggiolo	sup.netta	15,13	0,25	3,78
scala esterna	sup.netta	6,89	0,25	1,72

garage	sup.netta	26,23	0,50	13,12
pollai	sup.netta	13,89	0,25	3,47
<b>Totale unità abitativa</b>		<b>297,18</b>		<b>257,13</b>

**Caratteristiche descrittive: UNITA' ABITATIVA**

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

Copertura tipologia: **a falde**, materiale: **strutture in latero cemento**, condizioni: **apparentemente sufficienti**

Solai (di piano): tipologia: **solai in latero cemento**, condizioni: **apparentemente sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura in mattoni**, condizioni: **apparentemente sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a battente**, materiale: **legno**, protezione: **avvolgibili**, materiale protezione: **legno**, condizioni: **da ristrutturare**, note: -

Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato**, condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cemento**, coibentazione: non determinabile, condizioni: **apparentemente sufficienti**

Pavimentazione interna materiale: **piastrelle ceramiche e parquet**, condizioni: **sufficienti**,

Rivestimento ubicazione: **cucina e bagni**, materiale: **piastrelle ceramiche**, condizioni: **sufficienti**, note: -

Impianti:

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

Gas tipologia: **sottotraccia**; alimentazione: **gpl con serbatoi interrati**, 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: **gpl**, 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, 10% per l'area scoperta di pertinenza esclusiva, ecc.).

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

Non si sono reperiti comparabili idonei nelle immediate vicinanze. A circa 4 km, però, è noto un comparabile ritenuto idoneo alle finalità della presente stima trattandosi di una villetta unifamiliare di due piani fuori terra, con scoperto e ad accessori. Di seguito i riferimenti:

- a. Notaio GE. Cocito, Rep. 14072 del 2021, trascritta a Rovigo nel 2021 ai nn. RG/RP ----/6370: con questo atto di compravendita viene trasferita una villetta singola anni '70 con magazzino, garage e scoperto a Pontecchio Polesine; le superfici catastali (commerciali lorde) dell'unità immobiliare sono pari a mq 263,5; detto comparabile evidenzia un prezzo di € 160.000; pari a €/mq 607.

Il provvedimento di assegnazione di casa, ai fini della presente stima, è assimilato dallo scrivente all'usufrutto: noto che l'assegnataria ha 65 anni compiuti, considerato che dal 01/01/2023 il tasso legale è pari al 5%, il valore dell'usufrutto è pari al 50% dell'intero.

Ritenendo il comparabile idoneo alla stima, non si utilizza il

#### - Metodo del Costo di Costruzione vetustato.

### 8.2 Fonti di informazione:

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

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Unità residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Unità abitativa con accessori	308,27	607,00	187.119,89
Valore complessivo intero			
Valore complessivo diritto e quota: abbattimento per diritto abitazione (50%):			93.559,95

**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%)	€ 14.033,99
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (con le precisazioni del capitolo 7.1 cui si rimanda per completezza):	€ 2.500,00

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

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ("con diritto di abitazione opponibile"):	€ 77.025,95 <b>Arrotondato a € 77.000,00</b>
Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ("libero"):	€ 156.551,91 <b>Arrotondato a € 156.500,00</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
- Allegato 2: Aggiornamento della relazione ipo-catastale
- Allegato 3: Visure catastali
- Allegato 4: Estratto di mappa catastale
- Allegato 5: Planimetria catastale degli immobili
- Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica
- 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:  
24 maggio 2024

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