

---

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

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **49/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/09/2024 ore: 10:30

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

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Dr. Agr. Giuliano Zambon  
**Codice fiscale:** ZMBGLN50L29H620T  
**Partita IVA:** 00241750298  
**Studio in:** Via Ponte Roda 6 - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 337525753  
**Email:** info@agronomozambon.it  
**Pec:** g.zambon@epap.conafpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Ugo Foscolo - Porto Viro (RO) - 45014

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:**

prop. 1/1 foglio 8, particella 758, subalterno 3, indirizzo Via Ugo Foscolo , piano Primo, comune Porto Viro, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 45 mq, rendita € 135,57 €

Bene Comune Non Censibile, foglio 8, particella 758, subalterno 7, indirizzo Via Ugo Foscolo , piano T-1-2, comune Porto Viro, categoria BCNC

foglio 8, particella 758, subalterno 8, indirizzo Via Ugo Foscolo , piano Terra, comune Porto Viro, categoria BCNC

Ente Urbano, sezione censuaria Porto Viro foglio 8, particella 758, qualità Ente Urbano, superficie catastale 365 mq

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Ugo Foscolo - Porto Viro (RO) - 45014

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2019 per l'importo di euro 200,00 con cadenza mensile Registrato a Adria - RO il 18/03/2019 ai nn.Serie 3T n. 501Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 28/09/2024Data di rilascio: 28/02/2025

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

**Bene:** Via Ugo Foscolo - Porto Viro (RO) - 45014

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Ugo Foscolo - Porto Viro (RO) - 45014

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** 00 00 BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, 00 00 INTESA SANPAOLO S.P.A.



**5 Comproprietari****Beni:** Via Ugo Foscolo - Porto Viro (RO) - 45014**Lotto:** 001**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali****Beni:** Via Ugo Foscolo - Porto Viro (RO) - 45014**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Ugo Foscolo - Porto Viro (RO) - 45014**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato**8. Prezzo****Bene:** Via Ugo Foscolo - Porto Viro (RO) - 45014**Lotto:** 001**Valore complessivo intero:** € 26.000,00

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl ( società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl ( Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo 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, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, as-



sumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore 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 nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre rascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto ( un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL ( Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene ( tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta dingresso. Scale interne, Im-



pianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute ( 15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore 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 srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5.

INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori 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 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore 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 nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di Efy-System 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)**  
Località/Frazione  
Via Ugo Foscolo

**Lotto: 001**

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:**

**Identificativo corpo: A.**

**Appartamento sito in Porto Viro (RO), Via Ugo Foscolo n.c. 77**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] prop. 1/1 [REDACTED] foglio 8, particella 758, subalterno 3, indirizzo Via Ugo Foscolo , piano Primo, comune Porto Viro, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 45 mq, rendita € 135,57 €

Confini: A Nord e a Sud: Corte comune A Ovest: Mappale 265 A Est: Mappale 578 sub. 4

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Bene Comune Non Censibile, foglio 8, particella 758, subalterno 7, indirizzo Via Ugo Foscolo , piano T-1-2, comune Porto Viro, categoria BCNC

Confini: A Nord: Mappale 758 sub. 1 e 2 A Est: Mappale 758 sub. 2 A Ovest: Mappale 758 sub. 1 A Sud: Mappale 758 sub. 8

Note: Si tratta del vano scala di accesso ai singoli 6 appartamenti

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Bene Comune Non Censibile, foglio 8, particella 758, subalterno 8, indirizzo Via Ugo Foscolo , piano Terra, comune Porto Viro, categoria BCNC

Confini: A Nord: Mappali 258 e 661 A Est: Mappali 270, 1525 e 760 A Ovest: Mappale 265 A Sud: Mappali 268, 272 e 1299

Note: Si tratta dell'area di corte dell'intero fabbricato

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Ente Urbano , sezione censuaria Porto Viro, foglio 8, particella 758, qualità Ente Urbano, superficie catastale 365 mq

Confini: A Nord: Mappali 258 e 661 A Est: Mappali 270, 1525 e 760 A Ovest: Mappale 265 A Sud: Mappali 268, 272 e 1299

Note: si tratta dell'area di corte e del sedime del fabbricato condominiale



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

Piccolo appartamento ubicato nel Comune di Porto Viro, via Ugo Foscolo

**Caratteristiche zona:** Urbanizzata in modo irregolare

**Area urbanistica:** Periferica

**Servizi presenti nella zona:** Autobus - Farmacia e negozi

**Caratteristiche zone limitrofe:** Vecchia urbanizzazione

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Porto Viro

**Attrazioni paesaggistiche:** Delta del Po

**Attrazioni storiche:** Nessuna

**Principali collegamenti pubblici:** Strade Comunali

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2019 per l'importo di euro 200,00 con cadenza mensile  
Registrato a Adria - RO il 18/03/2019 ai nn.Serie 3T n. 501

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 28/09/2024

Data di rilascio: 28/02/2025

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

## 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:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00 ; A rogito di Arnone Luca in data 21/03/2013 Rep. 3562; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/03/2013 ai nn. 1605/188



4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro [REDACTED];  
A rogito di U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI ROVIGO in data 25/03/2024 Rep. 962 iscritto/trascritto a Chioggia in data 12/04/2024 ai nn. 2124/1594;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna in quanto non esiste amministratore.

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non esistenti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultanti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/03/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Arnone Luca, in data 21/03/2013, ai Rep. 3561; registrato a Badia Polesine, in data 25/03/2013, ai nn. 662/1T; trascritto a Chioggia, in data 28/03/2013, ai nn. 1604/1092.

**Note:** Con il suddetto atto [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] [REDACTED] che aveva a sua volta acquistato il bene pignorato in data 17/09/1998 con atto Notaio Lidio Schiavi di Adria (RO) Rep. n. 73287 e trascritto il 26/09/1998 ai nn. 4865/3432

**7. PRATICHE EDILIZIE:**





Numero pratica: 1089 del 04/11/1999 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di demolizione e ristrutturazione con ampliamento di fabbricato per realizzazione di 6 appartamenti

Oggetto: Ristrutturazione

NOTE: Inoltre sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 1652 del 08/04/2002 rilasciata a [REDACTED], in Variante alla Concessione n. 1089.

- Autorizzazione di Agibilità n. 1280 del 08/11/2005 relativa al fabbricato con 6 alloggi.

### 7.1 Conformità edilizia:

Regolare.

Non sono state riscontrate irregolarità.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Regolare.

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

#### Descrizione: di cui al punto A

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è costituito da un piccolo appartamento posto al piano primo di un modesto fabbricato condominiale ubicato a Porto Viro, via Ugo Foscolo n. 77. L'accesso avviene mediante alcune rampe di scale in marmo, che conducono al primo piano, dove si trovano due Unità Immobiliari. Quella posizionata ad ovest del vano scala è l'abitazione oggetto di stima. Si tratta di un piccolo appartamento costituito da due stanze principali (pranzo/soggiorno e da camera da letto), da un bagno e da un ripostiglio. I pavimenti sono in ceramica in tutti i vani, le pareti sono regolarmente tinteggiate ed i serramenti di porte e finestre sono in legno ed i telai sono dotati di vetro camera. Il riscaldamento è con caldaia a gas ed elementi radianti nelle stanze principali e nel bagno. Il grado di finitura è discreto, anche se l'arredo è disposto in modo non razionale. La superficie catastale è di 45 mq.



Il fabbricato condominiale risulta esternamente tinteggiato e sul prospetto Nord sono visibili tutte le Unità esterne dei condizionatori, di cui sono dotati i sei appartamenti, compreso quello oggetto di stima. Ai fini della valutazione si ritiene di precisare che la zona nella quale è ubicato il piccolo fabbricato condominiale risulta, dal punto di vista urbanistico, caratterizzata da stradine molto strette che probabilmente sono state in parte realizzate dopo la costruzione di vari fabbricati.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

██████████ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 77; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Da verificare

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	Caldaia a Gas metano
Stato impianto	normale
Note	da verificare

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	da verificare

##### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

##### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----



	<b>1</b>	<b>coefficienti correttivi</b>	<b>SUP. PARAMETRATE</b>
<b>ABITAZIONE</b>	45	<b>1</b>	45
<b>TOTALE</b>	<b>45</b>		<b>45</b>

<b>SUPERFICI ESTERNE</b>	<b>45</b>
--------------------------	-----------

<b>costo mq</b>	<b>ABITAZIONE</b>	1.000,00 €	45.000,00 €
	<b>TOTALE CC</b>		<b>45.000,00 €</b>

<b>DEPREZZAMENTO</b>	<b>30.762,11€</b>						
<b>DETERIORAMENT O FISICO</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>incidenza %</b>		<b>ETA' ATTUALE</b>	<b>VITA UTILE</b>	<b>DEPREZZAMEN TO</b>	<b>DEPREZZAM ENTO</b>
ABITAZIONE	COSTRUZIONE	70,00%	31.500,00 €	20	80	0,883957143	3.655,35€
	COPERTURA	25,00%	11.250,00 €	20	30	0,492092063	5.713,96€
	IMPIANTI	5,00%	2.250,00 €	20	30	0,492092063	1.142,79€
	<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>45.000,00 €</b>				
<b>OBSOLESCENZA FUNZIONALE</b>	_adeguamenti sismici _miglioramenti energetici _miglioramenti nelle finiture					45,00%	20.250,00 €

<b>SPESE TECNICHE</b>	15%	6.750,00 €
<b>ONERI COMUNALI</b>	12%	5.400,00 €
<b>UTILE DEL PROMOTORE</b>	13%	5.850,00 €
		<b>18.000,00 €</b>

<b>VALORE AREA</b>	45	10,00€	<b>450,00 €</b>
--------------------	----	--------	-----------------

<b>VALORE TOTALE</b>	<b>32.687,89 €</b>
----------------------	--------------------



Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
		<b>45,00</b>		<b>45,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita in modo sintetico comparativo basato sul confronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato. Naturalmente si tiene conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare caratterizzato da una notevole crisi. Per quanto concerne la valutazione, a conferma del valore determinato con metodo sintetico, si allega per quanto riguarda il corpo A un prospetto più analitico che si basa sul calcolo del costo di costruzione deprezzato, tenendo conto di parametri medi assunti da Imprese Edili che operano nel Comune di Porto Viro e su situazioni analoghe a quelle (difficoltà di cantiere dovute a spazi limitati) in cui si trova l'immobile. In merito al suddetto corpo A si considera una superficie lorda di mq 45,00 e si utilizza un parametro di €/mq 700,00 derivante dalla tabella di calcolo del Cost Approach (Vedasi pagina precedente).

N.B. Il parametro economico unitario (€/mq) è comprensivo dell'area di corte. Il valore del parametro assunto, considerando che il bene risulta concesso in affitto e quindi occupato da terzi, tiene conto anche di questo aspetto, infatti si è eseguita una lieve detrazione rispetto all'entità del parametro tabellare calcolato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Porto Viro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Porto Viro;

Altre fonti di informazione: Uffici di liberi professionisti del luogo in cui si trova la U.I. da stimare.



**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	45,00	€ 700,00	€ 31.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.500,00
Valore corpo			€ 31.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		45,00	€ 31.500,00	€ 31.500,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 4.725,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.775,00
Arr.to	<b>€ 26.000,00</b>

Si allega:

- Estratto di Mappa
- Visure Catastali
- Planimetrie Catastali
- Contratto di Affitto
- Atto di Provenienza
- Documenti Urbanistici
- Documentazione Fotografica

Data generazione:  
12-06-2024

L'Esperto alla stima  
**Dr. Agr. Giuliano Zambon**

