

inviata in cancelleria data 28/12/2023

- deposito in cancelleria data 28/12/2023

## Tribunale di Rovigo PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: .

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 94/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-02-2024 ore 11:30

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

Custode Giudiziario: **I.V.G. Rovigo**

Esperto della Stima: **Geom. MIRKO DAZIALE**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO

**CASA SINGOLA CON AREA CORTILIVA**  
**LOREO (RO) – VIA BELVEDERE CIV. N. 1413 (ex civ. N. 17)**



**Esperto alla stima:** Geom. Mirko Daziale  
**Codice fiscale:** DZLMRK74B27E522A  
**Partita IVA:** 01064950296  
**Studio in:** Vicolo Luigi Siviero 13/D - 45100 ROVIGO  
**Telefono:** 0425/423107  
**Fax:** 0425/462827  
**Email:** studio\_daziale@libero.it  
**Pec:** mirko.daziale@geopec.it



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** Via Belvedere civ. n. 1413 (ex n. civ. 17) - Loreo (RO) - 45017**Lotto:** UNICO - CASA SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Corpo:** A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Intestati a [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED] e [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED];

- foglio 25, particella 94, subalterno 4, indirizzo VIA BELVEDERE n. 1413, piano T-1, comun LOREO, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 248 mq, rendita € 836,66;
- B.C.N.C., sezione censuaria LOREO, foglio 25, particella 94, scheda catastale 1, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 781 mq.

**2. Stato di possesso****Bene:** Via Belvedere civ. n. 1413 (ex n. civ. 17) - Loreo (RO) - 45017**Lotto:** UNICO - CASA SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Corpo:** A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Possesso:** Occupato da [REDACTED]**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Belvedere civ. n. 1413 (ex n. civ. 17) - Loreo (RO) - 45017**Lotto:** UNICO - CASA SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Corpo:** A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Belvedere civ. n. 1413 (ex n. civ. 17) - Loreo (RO) - 45017**Lotto:** UNICO - CASA SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Corpo:** A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**5. Comproprietari****Bene:** Via Belvedere civ. n. 1413 (ex n. civ. 17) - Loreo (RO) - 45017**Lotto:** UNICO - CASA SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Corpo:** A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali****Bene:** Via Belvedere civ. n. 1413 (ex n. civ. 17) - Loreo (RO) - 45017**Lotto:** UNICO - CASA SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Corpo:** A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Belvedere civ. n. 1413 (ex n. civ. 17) - Loreo (RO) - 45017**Lotto:** UNICO - CASA SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Corpo:** A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via Belvedere civ. n. 1413 (ex n. civ. 17) - Loreo (RO) - 45017**Lotto:** UNICO - CASA SINGOLA CON AREA CORTILIVA**Valore complessivo intero:** € 140.000,00

**QUESITO.**

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 e 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, 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 nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni proprietario, 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, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/certificazione.

Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché 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, 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 srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario.

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



7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore 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 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.



Beni in Loreo (RO)  
Via Belvedere civ. n. 1413 (ex n. civ. 17)

**Lotto: UNICO – CASA SINGOLA CON AREA CORTILIVA**

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

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

Dall'esame dei sopra menzionati documenti, l'indicazione e l'elencazione delle note di trascrizione dei titoli antecedenti il ventennio risulta completa.

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

**Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Belvedere civ. n. 1413 (ex n. civ. 17)**

**Quota e tipologia del diritto 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

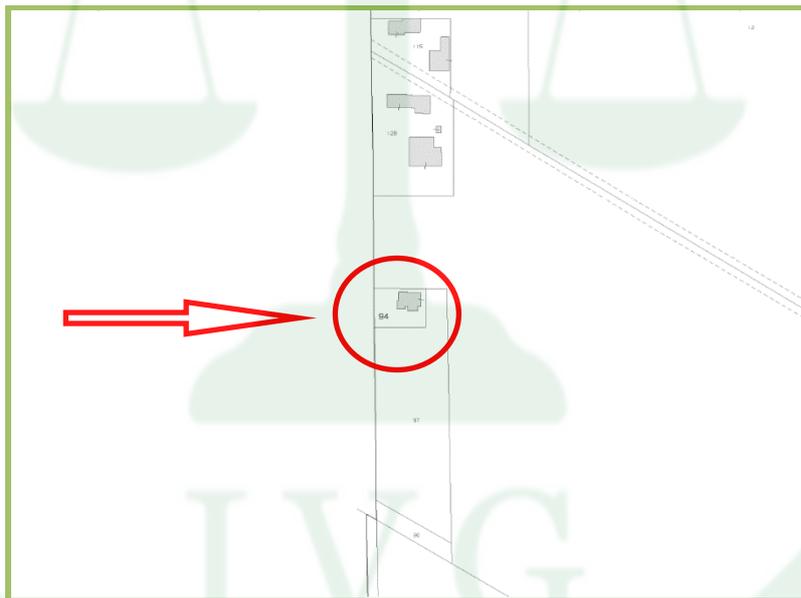
[REDACTED] - Stato Civile: in regime di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno;

**Quota e tipologia del diritto 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED] - Stato Civile: in regime di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno



Estratto di mappa Censuario di LOREO (RO) - Foglio 25 m.n. 94

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED] e [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED] foglio 25, particella 94, subalterno 4, indirizzo VIA BELVEDERE n. 1413, piano T-1, comune LOREO, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 248 mq, rendita € 836,66;

Derivante da: VARIAZIONE del 18/12/2023 Pratica n. RO0052082 in atti dal 19/12/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5300412. 18/12/2023 fusione con cambio di destinazione (n. 5282.1/2023)

Confini: NORD: particella 95; SUD: particella 97; EST: particella 97; OVEST: Via Belvedere. SALVIS.



**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** ENTE COMUNE - AREA CORTILIVA, sezione censuaria LOREO, foglio 25, particella 94, scheda catastale 1, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 781 mq;

**Derivante da:** REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 19/03/2001 Pratica n. 41517 in atti dal 19/03/2001 RUR. N. 380 DEL 09/04/1987 (n. 115.1/2001)

**Confini:** NORD: particella 95; SUD: particella 97; EST: particella 97; OVEST: Via Belvedere. SALVIS.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal raffronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie depositate in atti dal 24/07/2001, in corso di validità, il sottoscritto CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

**PIANO TERRA:** - Il vano adibito a rimessa in realtà è un vano ad uso taverna, nella quale è stata rimossa la porta a basculante ed inserito un serramento in pvc e vetro con apertura a libro scorrevole; - La scala comunicante dalla taverna (ex autorimessa) ed il piano primo, è disposta diversamente; - Il vano ripostiglio (comunicante con la ex autorimessa) è adibito in parte a taverna, mentre nella rimanente parte è stato ricavato un vano lavanderia/C.T., previo posizionamento di una parete divisoria da cm 10; - Il vano adibito a lavanderia è un bagno; - Nel vano lavanderia/C.T. (ex ripostiglio) è stata chiusa una finestra che dava direttamente sull'area cortiliva; - Nel vano ripostiglio, dove si trova la porta d'ingresso al piano terra è stato ricavato un caminetto cm 90x170.

**PIANO PRIMO:** - Le due rampe di scale interne, proveniente dal piano terra e quella di collegamento dal disimpegno alla zona notte del piano primo, risultano difformi; - Tra la parete della cucina ed il soggiorno è stata realizzata una porta e una finestra interna di collegamento tra i due vani; - Nel soggiorno è stato realizzato un caminetto.

**AREA ESTERNA:** - E' stata realizzata una tettoia, cm 435x320xh263/290 circa, in aderenza alla portafinestra della taverna (ex garage), con struttura in legno e copertura in assito e manto di copertura in guaina ardesiata.

**Regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle planimetrie con Denuncia di Variazione DOC.FA.**

**Descrizione delle opere da sanare:** Il sottoscritto CTU ha provveduto eseguire un rilievo planivolumetrico dell'intero edificio per poi redigere la pratica di variazione catastale Doc.Fa. - VARIAZIONE del 18/12/2023 Pratica n. RO0052082 in atti dal 19/12/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5300412. 18/12/2023 fusione con cambio di destinazione (n. 5282.1/2023). Mentre per la tettoia esterna se ne prevede la completa rimozione con ripristino dei luoghi.

Il costo della demolizione è riportato nel capitolo 7.1 Conformità Edilizia.

Pertanto lo stato dei luoghi è conforme allo stato catastale denunciato/aggiornato dallo scrivente CTU.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.**

**note:** l'aggiudicatario dovrà provvedere alla rimozione della tettoia esterna in quanto l'accatastamento è conforme allo stato di fatto dei luoghi per l'intero fabbricato abitativo ad esclusione della stessa, in quanto da informazioni, preliminari, reperite presso l'U.T.C., non risulta sanabile.

SI EVIDENZIA CHE IL CREDITORE PROCEDENTE HA AUTORIZZATO IL SOTTOSCRITTO CTU ALL'AGGIORNAMENTO DELLE PLANIMETRIE CATASTALI COME ALLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI RILEVATO COME SOPRA RIPORTATO (v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**).

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

L'area in cui si trova il fabbricato è prevalentemente agricola.

Percorrendo la strada pubblica, Via Belvedere, in direzione Nord troviamo la Via Sant'Antonio, mentre in direzione Sud troviamo la Strada Provinciale 45 che la collega ad ovest ad Adria e ad est a Rosolina e Porto Viro, in direzione del Delta del Po.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** MUNICIPIO (Buono), BIBLIOTECA (Sufficiente), FARMACIE (Sufficiente), SCUOLA MATERNA (Sufficiente), SCUOLA PRIMARIA (Sufficiente), SCUOLA SECONDARIA (Sufficiente), STRUTTURE SPORTIVE (Sufficiente), NEGOZI (Sufficiente), BAR, RISTORANTI, PIZZERIE (Buono), TABACCHERIE



(Sufficiente), UFFICIO POSTALE (Sufficiente), STAZIONE DEI CARABINIERI (Sufficiente), STAZIONE FERROVIARIA (Sufficiente), STRUTTURE SANITARIE (Sufficiente), SUPERMERCATI (Sufficiente), PIZZERIE (Buono), PALAZZETTO DELLO SPORT (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Adria (RO), Rosolina (RO) e Porto Viro (RO).

**Attrazioni paesaggistiche:** Il comune è compreso nel territorio del Parco Regionale Veneto del Delta del Po, ad est del capoluogo. .

**Attrazioni storiche:** L'impronta architettonica della Serenissima è ben presente osservando gli edifici porticati sulle riviere del canal Naviglio e le calli (Calle Lunga, Calle Pistoria, Calle Moja, Calle Bonandini, Calle).

**Principali collegamenti pubblici:** STAZIONE FERROVIARIA Km 3,0, AUTOBUS - FERMATA S.P. 45 Km 1,5, S.P. N. 45 - ADRIA-ROSOLINA-TAGLIO DI PO Km 0,5



Immagine satellitare con posizionamento immobile

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

**Note:** Si allega la Relazione di Sopralluogo dell'I.V.G. del Tribunale di Rovigo (v. fascicolo degli allegati – All. 4 – Documentazione Ipotecaria).

### 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 rilevato

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

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



## 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

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

## 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva a favore di E**

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: L. 600.000.000; Importo capitale: L. 300.000.000; A rogito di NOTAIO SCHIAVI LIDIO IN ADRIA in data 11/10/2001 ai nn. 85335; Iscritta a CHIOGGIA in data 13/10/2001 ai nn. 6013/1122; **Note:** A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: - In data 02/09/2021 ai nn. 5471/693 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario (Rinnovazione).

- **Ipoteca legale attiva a favore di** Derivante da: IPOTECA LAGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01; Importo ipoteca: € 45.799,80; Importo capitale: € 22.899,90 ; A rogito di EQUITALIA S.P.A. in data 12/03/2008 ai nn. 103492/99; Iscritta a CHIOGGIA in data 28/03/2008 ai nn. 1913/351;

- **Ipoteca legale attiva a favore di** Derivante da: IPOTECA LAGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01; Importo ipoteca: € 392.764,48; Importo capitale: € 196.382,24 ; A rogito di EQUITALIA S.P.A. in data 02/12/2010 ai nn. 5740/10; Iscritta a CHIOGGIA in data 06/12/2010 ai nn. 6944/1444;

- **Ipoteca volontaria in Rinnovazione attiva a favore di**

Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 309.874,14; Importo capitale: € 154.937,07; A rogito di NOTAIO SCHIAVI LIDIO IN ADRIA in data 11/10/2001 ai nn. 85335; Iscritta a CHIOGGIA in data 02/09/2021 ai nn. 5471/693;

## 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di** contro Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 309.874,14; Importo capitale: € 154.937,07; A rogito di NOTAIO SCHIAVI LIDIO IN ADRIA in data 11/10/2001 ai nn. 85335; Iscritta a CHIOGGIA in data 02/09/2021 ai nn. 5471/693;

- **Pignoramento a favore di** contro Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 309.874,14; Importo capitale: € 154.937,07; A rogito di NOTAIO SCHIAVI LIDIO IN ADRIA in data 11/10/2001 ai nn. 85335; Iscritta a CHIOGGIA in data 02/09/2021 ai nn. 5471/693;

A rogito di UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI ROVIGO in data 17/05/2023 ai nn. 1096, trascritto a CHIOGGIA in data 27/06/2023 ai nn. 3610/2697;

## 4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale a favore di** e a carico di Derivante da: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE; A rogito di NOTAIO NOTO NICOLO' in data 23/04/2007 ai nn. 97971/23895, trascritto a CHIOGGIA in data 27/04/2007 ai nn. 2872/1584;

## 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

In data 20/05/2023 presso la Conservatoria di Chioggia si è proceduto all'aggiornamento della relazione notaril in atti: a carico degli esecutati non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate.

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**)

## 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** dato non disponibile

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Il proprietario non ha fornito alcuna informazione in merito.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** dato non disponibile

**Millesimi di proprietà:** dato non disponibile

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** dato non disponibile

**Attestazione Prestazione Energetica:** dato non disponibile

**Indice di prestazione energetica:** dato non disponibile

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** Eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini delle aree pertinenziali, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificare dall'aggiudicatario, medi-ante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

E' STATO RILEVATO, IN FASE DI SOPRALLUOGO L'ASSENZA DI UNA PARTE DI RECINZIONE NEL CONFINE CON IL MAPPALE 97 POSTO AD EST DELL'AREA CORTILIVA.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a posizionare, a sue spese, una semplice recinzione, realizzata con rete metallica sostenuta da paletti in ferro, delimitante il confine di proprietà nel tratto mancante.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietari dal 27/07/1982 al 11/10/2001.**

[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIORGIO STROPPA, in data 27/07/1982, ai nn. 57169/21072; registrato a ADRIA, in data 11/08/1982, ai nn. 1987; trascritto a CHIOGGIA, in data 20/08/1982, ai nn. 3178/2813.

**Note:** per il terreno e per quanto riguardante il fabbricato, successiva edificazione del fabbricato con inizio lavori il 15/09/1978 e ultimati in data 01/02/1983.

**Proprietari dal 11/10/2001 ad oggi.**

[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SCHIAVI LIDIO DI ADRIA, in data 11/10/2001, ai nn. 85334; registrato a ADRIA, in data 29/10/2001, ai nn. 488/2V; trascritto a CHIOGGIA, in data 13/10/2001, ai nn. 6011/4015.

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica: C.E. N. 25/78**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia;**

Per lavori: *"Costruzione di abitazione rurale con parte del piano terra adibita a ricovero attrezzi"*.

Oggetto: nuova costruzione;

Presentazione in data 01/06/1978 al n. di prot. 2306;

Rilascio in data 13/09/1978 al n. di prot. 2306;

Abitabilità in data 08/02/1983 al n. di prot. 2306;

(v. fascicolo degli allegati – **All. 3 – Documentazione Urbanistica**).

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal raffronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie depositate in atti presso l'U.T.C.



di Loreo (RO), relative alla C.E. N. 25/78, all'infuori di questa non sono state rilasciate altre licenze o concessioni edilizie, il sottoscritto CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

**PIANO TERRA:** - Il vano adibito a ricovero attrezzi (accatastato come autorimessa, ora aggiornato a taverna) in realtà è un vano ad uso taverna, nella quale è stata rimossa la porta a basculante ed inserito un serramento in pvc e vetro apertura a libro scorrevole; - La scala comunicante dalla taverna (ex autorimessa in catasto, ex ricovero attrezzi all'UTC) e il piano primo è disposta diversamente; - Il vano ripostiglio (comunicante con l'ex autorimessa in catasto, ex deposito scorte all'UTC) è adibito in parte a taverna, mentre nella rimanente parte è stato ricavato un vano lavanderia/C.T., previo posizionamento di una parete divisoria da cm 10; - Il vano adibito a C.T. (ex bagno in catasto aggiornato a bagno) è un bagno; - Nel vano lavanderia/C.T. (ex ripostiglio in catasto, ex deposito scorte all'UTC) è stata chiusa una finestra che dava direttamente sull'area cortiliva; - Nel vano ripostiglio (ex lavorazione prodotti all'UTC), dove si trova la porta d'ingresso al piano terra, è stato ricavato un caminetto cm 90x170.

**PIANO PRIMO:** - Le due rampe di scale interne, del terra e quella di collegamento dal disimpegno alla zona notte del piano primo risultano difformi; - Tra la parete della cucina ed il soggiorno è stata realizzata una porta ed una finestra interna di collegamento tra i due vani; - Nel soggiorno è stato realizzato un caminetto.

**AREA ESTERNA:** - E' stata realizzata una tettoia, cm 435x320xh263/290 circa, in aderenza alla portafinestra della taverna (ex garage), con struttura in legno e copertura in assito e manto di copertura in guaina ardesiata.

**Regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria di Accertamento di Conformità ai sensi del DPR n. 380/01 - CAMBIO D'USO PARZIALE, DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA E DEMOLIZIONE CON RIPRISTINO DEI LUOGHI.**

**Descrizione delle opere da sanare:** L'aggiudicatario dovrà provvedere, a mezzo della suddetta pratica, all'aggiornamento della destinazione d'uso dei vani al piano terra come da planimetrie catastali già aggiornate dal sottoscritto CTU.

Mentre per quanto riguarda la tettoia esterna dovrà provvedere alla completa rimozione della stessa con il ripristino dei luoghi.

Spese tecniche per redazione di pratica edilizia in sanatoria, comprensiva di Diritti di Segreteria per SCIA, spese e compensi (esclusa la sanzione pecuniaria che sarà trattata al momento della presentazione della pratica con l'U.T.C.) stimate in: € 3.500,00.

Demolizione tettoia esterna, con trasporto in pubblica discarica dei materiali di risulta, comprensivo di ogni onere per il ripristino completo dei luoghi, spese stimate indicativamente pari a: € 2.000,00

**Oneri Totali: € 5.500,00**

**Note:** Gli importi su menzionati sono da ritenersi indicativi e non esaustivi, in quanto potrebbero essere diversamente determinati sia dal Tecnico che valuterà attentamente tutto lo stato di fatto dell'immobile, sia dall'Ufficio tecnico comunale che potrebbe irrogare una sanzione maggiore del minimo di € 516,00.

**Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia.**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N. 13 del 10/04/2019
Zona omogenea:	E/2 - ZONA AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	(v. fascicolo degli allegati – <b>All. 3 – Documentazione Urbanistica</b> ).

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla Documentazione presente sul sito del Comune di Loreo riprodotta in estratto non ufficiale in allegato (v. fascicolo degli allegati - **All. 3 - Documentazione Urbanistica**)

**Note sulla conformità: conforme.**





Estratto di P.R.G./P.I

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto  
**A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA**

**Piena proprietà, per la quota di 1/1, di un fabbricato unifamiliare, casa singola, ad uso civile abitazione, disposta su due piani fuori terra, con relativa area cortiliva di pertinenza.**

Il tutto sito nel Comune di Loreo (RO), Via Belvedere n. civ. 1413 (ex n. civ. 17).  
 Di forma in pianta pressochè rettangolare, con dimensioni massime di m 14,20x11,60.

L'immobile abitativo è così disposto:

PIANO TERRA: Portico, ripostiglio, taverna, bagno, lavanderia/c.t., cantina e portico;

PIANO PRIMO: terrazzo, ingresso cucina, soggiorno con terrazzo, disimpegno tre stanze da letto e un bagno;

AREA ESTERNA: area cortiliva di pertinenza dell'abitazione, completamente recintata nei tre lati, mentre nel lato posteriore, tra il mappale 94 e 97 manca una parte di recinzione che delimita la proprietà. L'accesso carraio e pedonale si trovano direttamente nella via pubblica.

Mentre lateralmente, in aderenza al fabbricato, è stata realizzata una tettoia con struttura in legno lamellare e copertura in assito, con sovrastante un manto di copertura in guaina ardesiata, che se ne prevede la completa demolizione e rimozione a carico ed onere dell'aggiudicatario.

Vedi planimetrie dell'abitazione allegata (**All. 2 - Documentazione Catastale; All. 3 - Documentazione Urbanistica**).

Sono comprese le quote proporzionali sulle parti comuni dell'intero complesso ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice Civile.

**MANCA LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) E LA CONFORMITA' EDILIZIA.**

**1. Quota e tipologia del diritto 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED] - Stato Civile: in regime di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED] - Stato Civile: in regime di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

**Superficie lorda complessiva di circa mq 254,40.**

E' posto al piano: Terra e Primo.

L'edificio è stato costruito nel: 1978.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1413 (ex n. civ. 17); ha un'altezza utile interna di circa m. 2,22/2,75/2,80 P.T. e m 2,75 P.1°.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale: mediocre**

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile al momento del sopralluogo si trovava in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione per quanto riguarda i locali interni, mentre esternamente si trova in un mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Lo stesso, infatti, necessita di un intervento edilizio di straordinaria manutenzione delle facciate esterne e della copertura.

Sono presenti numerose fessurazioni e screpolature in parte delle tinteggiature ed in alcune zone anche sull'intonaco.

Il tetto, ispezionato a vista, necessita di un ripasso generale con sistemazione di tutte le opere da lattoniere. Anche la recinzione in c.l.s. fronteggiante la via Comunale necessita di manutenzione straordinaria. (v. fascicolo degli allegati – **All. 1- Documentazione Fotografica**).

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a Padiglione</b> materiale: <b>Tavelle in laterizio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non verificabile</b> materiale: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: GIUDIZIO A VISTA
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>miste (pilastri c.a. e murature)</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: ACCESSO PEDONALE
Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: ACCESSO CARRAIO
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>P.V.C.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> materiale: <b>P.V.C.</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: PORTAFINESTRA TAVERNA
Infissi esterni	tipologia: <b>vasistas</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> protezione: <b>inesistente</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: CANTINA E RIPOSTIGLIO PIANO TERRA
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>



Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: INGRESSO-CUCINA PIANO PRIMO
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cemento</b> coibentazione: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: DA QUANTO RILEVATO VISIVAMENTE LA COPERTURA NECESSITA DI UN INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: TUTTE LE FACCIATE NECESSITANO DI UN INTERVENTO DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE
Pavim. Esterna	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: PERCORSO PEDONALE E CARRAIO, MARCIAPIEDE PERIMETRALE E ALCUNE AREE ESTERNE
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro e pvc</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: RIPOSTIGLIO E CANTINA AL PIANO TERRA
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: INGRESSO PIANO PRIMO
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: COLLEGAMENTO TAVERNA PIANO TERRA E DISIMPEGNO PIANO PRIMO
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: NECESSITANO DI UN INTERVENTO DI MANUTENZIONE
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>Split</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>non verificabile</b> recapito: <b>non verificabile</b> ispezionabilità: <b>scarsa</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>



Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **caminetto** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**  
Riferito limitatamente a: SOGGIORNO PIANO PRIMO

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **pellet** diffusori: **termostufa** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**  
Riferito limitatamente a: TAVERNA PIANO TERRA E DISIMPEGNO PIANO PRIMO

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1983
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo, con caldaia a gasolio con termosifoni in ghisa
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	non determinabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	split con gruppo motore esterno

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Descrizione consistenza Tipo di consistenza, C<sub>dvi</sub> – Superficie Esterna Lorda (SEL).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definitive sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato; Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc.), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la



destinazione e il legame con la superficie principale;

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili d'uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, a pag. 260, s'intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne; - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoio, disimpegno, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Mentre nella determinazione della superficie principale (S1) la SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree coperte delimitate da muri di fabbrica. aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree coperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Sup. lorda totale mq	Coeff.	Sup. Lorda commerciale mq
PIANO TERRA: ing./rip., taverna, bagno, lav./c.t., cantina	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
portici	sup lorda di pavimento	12,20	0,20	2,44
PIANO PRIMO: ing., cuc., sogg., disimp., tre letto e bagno	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
terrazzi	sup lorda di pavimento	12,20	0,20	2,44
		<b>254,40</b>		<b>234,88</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° - 2023

Zona: LOREO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 900

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Preliminarmente al metodo di stima si precisa che la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011), come sopra riportate; I valori sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso, flessometro e misuratore laser Leica Disto Classic.



A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con metodo estimativo basato sul “confront di mercato” o MCA – Market Comparasion 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 considerate attendibile, si passerà al metodo del **“costo di costruzione/ristrutturazione”** (con eventuale stima della percentuale di ristrutturazione svolta sino a quell momento).

I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto dell’andamento di mercato (particolarmente depresso in questo period vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, le caratteristiche fisiche di destinazione di uso si riferiscono alle caratteristiche architettoniche ed impiantistiche peculiari dell’uso cui sono destinati gli immobili (residenziale, direzionale, commerciale, industriale, destinazione speciale, altro, etc.).

Quindi per la determinazione del Valore attuale Commerciale, della casa singola con area cortiliva di pertinenza, oggetto del presente rapporto di valutazione, si è tenuto conto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le superficie, la tipologia costruttiva, la dotazione degli impianti tecnologici, il grado delle finiture, la classificazione delle aree in base al P.R.G. vigente, l'efficienza delle opere di urbanizzazione, la richi-esta sul mercato di immobili simili e gli altri fattori determinanti ai fini della stima stessa.

Nel caso specifico dopo quanto esposto, e da analisi fatte sul mercato, si è ritenuto equo attribuire alla unità immobiliare in esame i seguenti valori unitari:

- ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA DI PERTINENZA: € 800,00 al mq.

Quindi mediante l’applicazione del seguente principio:

$$V_x = (\sum V_i / \sum V_{Pi}) * P_x$$

dove:

$V_x$  = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione;

$\sum V_i$  = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto con quello da stimare;

$\sum P_i$  = sommatoria delle superfici note) dei beni simili;

$P_x$  = più parametron di confront del bene da stimare (superficie).

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie commerciale espresso in mq ed il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

## 8.2 Fonti di informazione:

**Catasto di Rovigo;**

**Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;**

**Uffici del registro di Adria (RO);**

**Ufficio tecnico di Loreo (RO);**

**Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:** operanti nella zona dei Comuni in cui si trova l'immobile;

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d’accertamenti circa compravendita d’immobili e di aree simili a quelli oggetto della presente valutazione e richiedere i prezzi in zona.

Il sottoscritto si è, inoltre, avvalso di dati desunti da vari manuali di consulenza immobiliare e proutuari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00;

**Altre fonti di informazione:** Il sottoscritto si è inoltre avvalso di dati desunti da vari manuali di consulenza immobiliare e proutuari.

Sono stati recuperate da siti internet, che si occupano di vendita immobiliare a uso abitativo/residenziale, da colloqui avuti con operatori del settore immobiliare, liberi professionisti operanti nella zona, dalla conoscenza diretta del settore immobiliare e dalla propria es-perienza personale in materia di stima immobiliare.

Bibliografia di Riferimento:

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2013) in particolare:

- I concetti fondamentali dei principi di valutazione generalmente accettati (GAVP);
- Il codice di condotta;
- IVS 1 Valutazioni basate sul valore di mercato;



- IVS 2 Basi diverse dal valore di mercato;
- IVS 3 Rapporto di Valutazione;
- TECNOBORSA (2011): Codice delle valutazioni Immobiliari 4<sup>a</sup> Edizione, TECNOBORSA Editore;
- MARCO SIMONOTTI (2011): Valutazione Immobiliare Standard, 3<sup>a</sup> Edizione STIMATRIX Editore;
- MARCO SIMONOTTI (2006): Metodi di stima immobiliare, Dario Flaccovio Editore;
- UNI (11558:2014): Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza UNI;
- UNI (11612:2015): Stima del valore di mercato degli immobili UNI;
- ABI (2015): Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie;
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): Due Diligence Immobiliare, DEI Editore;
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): Manuale Operativo delle Stime Immobiliari;
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): Annuario Immobiliare;
- Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.;
- SILVIO REZZONICO (2000): I reati edilizi, ed il S.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 187.904,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PIANO TERRA: ing./rip., taverna, bagno, lav./c.t., cantina portici	115,00 2,44	€ 800,00 € 800,00	€ 92.000,00 € 1.952,00
PIANO PRIMO: ing., cuc., sogg., disimp., tre letto e bagno terrazzi	115,00 2,44	€ 800,00 € 800,00	€ 92.000,00 € 1.952,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 187.904,00
Valore corpo			€ 187.904,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 187.904,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 187.904,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - ABITAZIONE SINGOLA CON AREA CORTILIVA	Abitazione di tipo civile [A2]	234,88	€ 187.904,00	€ 187.904,00

### 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%)	€ 28.185,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (con le precisazioni del capitolo 7.1 cui si rimanda per completezza):	€ 5.500,00
DEPREZZAMENTO PER STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	€ -10.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 139.218,40**

**LOTTO UNICO**  
**PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO A**  
**€ 140.000,00 (Euro centoquarantamila/00)**

**Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:**

Allegato 1 - documentazione fotografica;

Allegato 2 – documentazione catastale aggiornata/attuale (tabulati di visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, estratti di mappa e planimetrie Catasto Fabbricati);

Allegato 3 - documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica aggiornato, copie dei provvedimenti urbanistico - amministrativi indicati in relazione);

Allegato 4 - documentazione ipotecaria aggiornata/attuale (titolo di provenienza, visure aggiornate) documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (tratta dal fascicolo d'Ufficio).

La presente relazione di stima e la documentazione di corredo, sarà depositata in forma cartacea ed in file, quest'ultima mediante trasmissione telematica.

Copia di tutto l'elaborato peritale, in formato digitale e unitamente al video-filmato dei luoghi, sarà consegnato alla Ediservice s.r.l. su supporto informatico.

Ad avvenuto deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, copia della sola relazione di stima sarà trasmessa all'esecutato a mezzo servizio postale ed al creditore procedente, a quelli intervenuti ed il custode giudiziario mediante e-mail.

Data di generazione:

28 Dicembre 2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Mirko Daziale**



Rovigo, data del deposito telematico

Il sottoscritto Geom. Mirko Daziale, in qualità di perito stimatore dell'Esecuzione Immobiliare n. E.I. 94/2023 R.G.E. promossa da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. contro [REDACTED] con la presente

**ATTESTA**

- 1) Che nella giornata di deposito telematico invia copia del Rapporto di Valutazione del LOTTO UNICO alle persone e con le modalità sotto indicate:

<i>Creditore Procedente:</i> AMCO-ASSET MANAGEMENT	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
<i>Creditore Intervenuto:</i> Nessuno alla data del deposito	<i>Presso</i>	<i>Via Pec:</i>
<i>Debitori Esecutati:</i> [REDACTED] [REDACTED]	<i>Presso</i> [REDACTED] [REDACTED]	<i>Via mail:</i> [REDACTED] [REDACTED]
<i>Custode Giudiziario</i> I.V.G. ROVIGO	<i>Presso</i> IS.VE.GI. ROVIGO S.r.l.	<i>Via e-mail con avviso di lettura:</i> isvegi@ivgrovigo.it
<i>Edicom S.r.l.</i>	<i>C/o Tribunale di</i> <i>Rovigo</i>	<i>Via e-mail con avviso di lettura:</i> Info.rovigo@edicomsrl.it

- 2) Che nella giornata di deposito telematico in Cancelleria invia una copia in formato pdf degli allegati .  
Con osservanza.

L'Esperto alla stima  
**Geom. Mirko Daziale**

