
Tribunale di Rovigo
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:
ITACA SPV S.R.L.

contro:

n. Gen. Rep. **121/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-01-2024, ore 10:15

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

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

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

file: 121_2023_lotto_unico_rev01



RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. Dati Catastali

Bene: Borgata Fratelli Rosselli 17/A – Bottrighe - Adria (RO) - 45011

Lotto: unico, unità residenziale con bassocomodo in edificio accostato.

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 Fabbricati, Comune di Adria (RO), Sezione Urbana BO,

- **Foglio 18, particella 523**, categoria A/5, classe 3, consistenza 6,5 vani, Borgata Fratelli Rosselli n. 17/A, piano T-1, rendita catastale € 140,99, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Adria (RO), Sezione Censuaria di Bottrighe,

- **Foglio 18, particella 523**, qualità Ente Urbano, superficie 213 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/02/1988 in atti dal 22/01/1990 (n.100288).

2. Stato di possesso

Bene: Borgata Fratelli Rosselli 17/A – Bottrighe - Adria (RO) - 45011

Lotto: Unico

Corpo: A

Possesso: il fabbricato con relativa pertinenza al momento del sopralluogo risultava occupato dall'Esecutato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Borgata Fratelli Rosselli 17/A – Bottrighe - Adria (RO) – 45011

Lotto: Unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si, limitatamente al piano terra.

4. Creditori Iscritti

Bene: Borgata Fratelli Rosselli 17/A – Bottrighe - Adria (RO) - 45011

Lotto: Unico

Corpo: A

Creditori Iscritti: 1) Banca per la casa s.p.a..

5. Comproprietari

Bene: Borgata Fratelli Rosselli 17/A – Bottrighe - Adria (RO) - 45011

Lotto: Unico

Corpo: A

Comproprietari: non risultano comproprietari.

6. Continuità delle trascrizioni



Bene: Borgata Fratelli Rosselli 17/A – Bottrighe - Adria (RO) - 45011

Lotto: Unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI (nel ventennio).

7. Prezzo

Bene: Borgata Fratelli Rosselli 17/A – Bottrighe - Adria (RO) - 45011

Lotto: Unico

Prezzo: € 64.300,00

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

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

1. **PROVVEDA** l'esperto, ed 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 previsto dal contratto; i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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



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

- Iscrizioni;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Difformità urbanistico edilizie;
- Difformità Catastali;
- Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali Cause in corso;
 - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
 - La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la valutazione complessiva dei beni, secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal DL 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica su eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e gli eventuali obblazioni 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 Bottrighe frazione di Adria (RO)
Borgata Fratelli Rosselli n. 17/A

Lotto: UNICO

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Immobili in Bottrighe frazione del Comune di: Adria (RO), Borgata Fratelli Rosselli, unità residenziale con bassocomodo in edificio accostato.

Quota e tipologia del diritto

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

Intestazione:

- [REDACTED], proprietà per 1/1;

identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Adria (RO), Sezione Urbana BO,

- **Foglio 18, particella 523**, categoria A/5, classe 3, consistenza 6,5 vani, Borgata Fratelli Rosselli n. 17/A, piano T-1, rendita catastale € 140,99, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Adria (RO), Sezione Censuaria di Bottrighe,

- **Foglio 18, particella 523**, qualità Ente Urbano, superficie 213 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/02/1988 in atti dal 22/01/1990 (n.100288).

Coerenze: di seguito si indicano le coerenze della particella che costituisce il lotto in vendita (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- la particella n. 523, secondo la mappa del Catasto Terreni, confina a nord con la particella 181, con le particelle 524, 527 ad est, con la particella 112 (banca arginale del fiume Po) a sud e con le particelle 199, 198 e strada pubblica ad ovest.

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

- 1) sulla corte a nord del fabbricato risulta indicato in mappa un manufatto non più esistente;
- 2) modesto ampliamento sul lato sud del bassocomodo;

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si riscontrano le seguenti difformità:

- 3) la porta di accesso al sottoscala è indicata nella cucina invece che nel soggiorno;
- 4) chiusura della finestra del bagno del piano terra;
- 5) ampliamento del bagno del piano terra con riduzione dell'anti bagno;
- 6) restringimento della porta di collegamento tra cucina ed antibagno;
- 7) demolizione di tramezzature interne nel ripostiglio con creazione di un unico locale (oltre a quello esistente);
- 8) modesto ampliamento sul lato sud del bassocomodo.

Per la difformità indicata al punto 1 si è provveduto all'aggiornamento della mappa catastale mediante la presentazione del tipo mappale prot. n. RO0052105 del 18/12/2023.

Per le difformità indicate ai punti 2, 7 e 8 non si è provveduto all'aggiornamento in



quanto per dette difformità l'Aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dello stato antecedente così come indicato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia, per le difformità indicate ai punti 3, 4, 5 e 6 non si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale in quanto tali modifiche non incidono sul classamento e sulla consistenza dell'unità immobiliare, così come previsto dalle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 e 3 del 2010.

A seguito dell'aggiornamento eseguito l'identificativo catastale al Catasto Terreni è rimasto invariato:

Catasto Terreni, Comune di Adria (RO), Sezione Censuaria di Bottrighe,
- **Foglio 18, particella 523**, qualità Ente Urbano, superficie 213 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00, derivante da Tipo Mappale del 18/12/2023 Pratica n. RO0052105, Demolizione parziale (n. 52105.1/2023).

Con le precisazioni sopra indicate si dichiara la NON conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla piena proprietà per la quota 1/1 di unità residenziale con bassocomodo in edificio accostato.

Caratteristiche zona: frazione di Adria (RO).

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: il centro della frazione dista circa 600 metri, la sede del Comune di Adria dista circa 5,0 km.

Attrazioni paesaggistiche e storiche: Bottrighe si trova nel territorio del Parco Regionale Veneto del Delta del Po, a 30 chilometri ad est di Rovigo, capoluogo del Polesine. Nel 1634 godeva dell'indipendenza politico-amministrativa, il cui potere, come le regole del tempo, era completato dal potere religioso. E' proprio in quell'epoca che appare lo stemma ufficiale del nuovo comune rappresentato da un tasso eretto in profilo, sormontato da una corona in campo dorato, proprio lo stemma della Nobile Casata Estense dei Marchesi Tassoni, Baroni del Sacro Romano Impero, Conti Palatini, i quali dominarono a lungo tutta la zona circostante vivendo anche in Bottrighe stessa (villa Tassoni si trovava in località Nanciaia attuale via Stradoncello) dal XIV secolo a tutto il XVIII secolo.

Principali collegamenti pubblici: la Strada Regionale Romea che collega Venezia a Ravenna si trova a circa 25 km. Nella frazione è presente il servizio di linea extraurbana di autocorriere per Adria, Ariano Polesine e Codigoro.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da una piccola frazione ovvero scuola materna, elementare e media, farmacia, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, servizio postale, banche, luoghi di ristoro, ecc.

3. STATO DI POSSESSO:

il fabbricato al momento del sopralluogo risultava occupato dall'Esecutato.

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti dagli Esecutati quali "*dante causa*", in data 13 ottobre 2023 lo scrivente ha inoltrato idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Rovigo, Ufficio Territoriale di Rovigo (riportata in Allegato n. 11), che con propria risposta del 26/10/2023 prot. 68241, comunicava l'inesistenza di contratti di locazione registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

non ne risultano nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti. Con verifica di aggiornamento del 15/12/2023 (Allegato n. 14), limitata alla Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.



- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:*
Non ne risultano in atti.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Non ne risultano dalla documentazione in atti. Anche dalla documentazione edilizia ricevuta dal Comune di Adria, non risultano convenzioni o asservimenti.
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Non ne risultano dalla documentazione in atti.

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

4.2.1 Iscrizioni:

1 - Ipoteca volontaria a favore di **Banca per la Casa S.p.a.** contro , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per atto a rogito del Dott. Claudio Gabinio in data 14/03/2007 Rep. n. 180.829/17.392, iscritta a Rovigo in data 23/03/2007 ai nn. R.G. 3517, R.P. 920.
Ipoteca: € 310.000,00; Capitale: € 155.000,00.
L'ipoteca colpisce gli immobili posti in Comune di Adria distinti al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. BO, foglio 18, particella 523 e al Catasto Terreni, Censuario di Bottrighe, foglio 18, particella 523 (E.U.).

4.2.2 Pignoramenti:

1 - Pignoramento a favore di **Itaca SPV S.r.l.** contro , derivante da verbale di pignoramento immobili per atto giudiziario dell'UNEP del Tribunale di Rovigo in data 29/06/2023 Rep. n. 1445, trascritto a Rovigo in data 31/07/2023 ai nn. R.G. 6467, R.P. 4884.
Il pignoramento colpisce gli immobili posti in Comune di Adria distinti al Catasto Fabbricati, Sezione urbana BO, foglio 18, particella 523 e al Catasto Terreni Censuario di Bottrighe, foglio 18, particella 523 (E.U.).

4.2.3 Altre trascrizioni:

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

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

In data 15/12/2023 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto all'aggiornamento della documentazione in atti (facente stato al 02/08/2023): 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:	si, limitatamente al piano terra.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	dato non pertinente.



Attestazione Energetica:	Prestazione	non presente.
Indice di prestazione energetica:		non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei beni oggetto della presente procedura, di conseguenza non se ne conosce la classe energetica.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:		dato non pertinente.
Note sulle servitù:		---
Note sugli impianti:		Non essendo state reperite le certificazioni degli impianti, gli stessi vengono considerati non a norma. Il costo dell'eventuale adeguamento non è quantificabile e permane in capo all'Aggiudicatario.
Note sulla consistenza del lotto:		Si evidenzia che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza di superficie del lotto in quanto non richiesti dal quesito. Eventuali differenze fra superficie catastale e reale sono e restano a carico dell'Aggiudicatario.
Avvertenze ulteriori:		L'area cortiliva che è presente tra il fabbricato abitativo ed il bassocomodo, pur essendo di proprietà del lotto in vendita, nello stato di fatto risulta costituire assieme alle aree limitrofe un passaggio pubblico (stradello) per l'accesso a proprietà di terzi; secondo quanto riferito dall'Esecutato detto stradello risulta in gestione al Comune che vi ha anche posizionato la fognatura pubblica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/2;
 - [REDACTED] proprietà per 1/2;
 dal **13/07/1999** al **17/12/2004** in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Livio Penzo, rep. n. 17.098 in data 13/07/1999, trascritto a Rovigo in data 23/07/1999 ai nn. R.G. - e R.P. 4167.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/2;
 - [REDACTED] proprietà per 1/2;
 dal **17/12/2004** al **14/03/2007** in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Livio Penzo, rep. n. 33.533/12.683 in data 17/12/2004, trascritto a Rovigo in data 27/12/2004 ai nn. R.G. - e R.P. 8148.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;
 dal **14/03/2007** ad **OGGI** in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Claudio Gabinio, rep. n. 180.828/17.391 in data 14/03/2007, trascritto a Rovigo in data 23/03/2007 ai nn. R.G. 3516 e R.P. 1884.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Adria, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto il fabbricato oggi in vendita, ha riscontrato le seguenti pratiche urbanistiche presentate:

Identificativo: 281/1979

Intestazione:



Tipo pratica: autorizzazione ad eseguire opere di manutenzione straordinaria.
 Per lavori: taglio ed isolamento dei muri perimetrali con intercapedine di 4 cm.
 Domanda di autorizzazione presentata in data 21/06/1979 prot. n. 5979, autorizzazione n. 281/79 rilasciata in data 28/08/1979.
 I lavori sono iniziati in data 10/03/1980 e terminati in data 22/05/1982.

Identificativo: 1176/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: domanda di sanatoria Legge 47/1985.

Per lavori: risultano compilati tre modelli di condono per servizi ed accessori e risulta la ricevuta di pagamento della relativa sanzione.

Non risulta nella pratica alcun elaborato tecnico, né dichiarazione sugli abusi da sanare né relazione fotografica delle opere oggetto di sanatoria: lo scrivente pertanto non è in grado di accertare con precisione l'oggetto di questa pratica edilizia.

Identificativo: 72/1999

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Legge 662/1996.

Per lavori: risanamento conservativo mediante nuova pavimentazione interna, rifacimento bagno, demolizione e ricostruzione tramezze. Denuncia presentata in data 11/06/1999 prot. n. 12304.

I lavori sono terminati in data 08/09/1999, giusta comunicazione di fine lavori con dichiarazione di conformità prot. n. 18231 del 10/09/1999.

7.1 Conformità edilizia:

Premesso che non essendo state reperite le relative pratiche urbanistiche non si è in grado di riferire circa la regolarità della costruzione iniziale del fabbricato; anche la domanda di sanatoria del 1986, risultando priva di qualsiasi riferimento grafico relativo alle difformità, non aiuta; la verifica della conformità edilizia, pertanto, è stata effettuata confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale e con la tavola grafica reperita in atti in allegato alla D.I.A. del 1999 ed ha evidenziato le seguenti difformità:

- 1) chiusura della finestra del bagno del piano terra;
- 2) allargamento del bagno del piano terra con riduzione dell'antibagno;
- 3) riduzione delle dimensioni della porta di collegamento tra cucina e antibagno;
- 4) realizzazione di una finestra nel locale cucina (già presente nella planimetria catastale);
- 5) realizzazione dell'accesso al sottoscala nel locale soggiorno invece che nella cucina;
- 6) separazione del soggiorno dal corridoio mediante la realizzazione di una tramezza interna (già presente nella planimetria catastale);
- 7) demolizione nel bassocomodo di una tramezzatura interna che separava il locale ripostiglio da un locale "liscivaia";
- 8) ampliamento sul lato sud del bassocomodo.

Per le difformità indicate ai punti 7 e 8, visto che il fabbricato accessorio è situato nel centro storico di Bottrighe assoggettato al grado di protezione 5B, secondo il quale sono possibili solo interventi di manutenzione ordinaria senza modifiche strutturali o cambi d'uso, l'Aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dello stato ante, così come risulta dalla planimetria catastale. Il costo delle opere di ripristino a carico dell'Aggiudicatario è quantificato indicativamente in **€ 5.000,00** che resteranno a carico dell'Aggiudicatario anche se diversamente rendicontate a consuntivo.

Per la sanatoria invece delle difformità indicate ai punti da 1 a 6, l'Aggiudicatario, dovrà provvedere alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria per opere interne e modifiche prospettiche che comporta una **sanzione di € 516,00** che resta in capo dell'Aggiudicatario anche se diversamente quantificata dalla competente amministrazione comunale così come, in capo al medesimo, permangono tutte le spese tecniche, bolli e diritti amministrativi necessari e conseguenti quantificati in



via indicativa in € 1.500,00.

Per l'attività di regolarizzazione, salvo diverse valutazioni del competente Ufficio Tecnico comunale, in via del tutto indicativa, l'Aggiudicatario dovrà sostenere le seguenti spese:

- € 516,00 per sanzioni;
- € 1.500,00 per oneri, spese tecniche;
- € 5.000,00 per opere di ripristino,
- **Sommano in totale: € 7.016,00.**

Le sanzioni indicate, così come anche i relativi oneri, spese tecniche, demolizioni, smaltimenti e quant'altro connesso e derivante dalla regolarizzazione edilizia, resteranno in capo all'Aggiudicatario anche se diversamente stabilite dalla competente amministrazione comunale e/o se diversamente rendicontate a consuntivo dei lavori.

Per tutte le considerazioni sopra svolte, si dichiara la NON conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	-
In forza della delibera:	-
Zona omogenea:	Pur non essendo stato richiesto il CDU, perché non indispensabile, lo scrivente deduce, dall'esame delle tavole del P.A.T., che le particelle oggetto della presente ricadono all'interno delle aree di centro storico. Il fabbricato abitativo risulta assoggettato al grado di protezione 4, mentre il bassocomodo risulta assoggettato al grado di protezione 5B.

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla documentazione presente sul sito istituzionale del Comune di Adria (riprodotta in estratto non probante in Allegato n. 06).

Note sulla conformità urbanistica: conforme.

Descrizione: quota 1/1 di unità residenziale con bassocomodo in edificio accostato di cui al punto A

Il lotto in vendita è composto dalla quota di 1/1 di proprietà, di una unità residenziale con bassocomodo in edificio accostato.

Il complesso immobiliare è costituito da due fabbricati di pianta regolare distanziati tra loro di circa cinque metri; l'area scoperta che è presente tra il fabbricato abitativo ed il bassocomodo risulta costituire assieme alle aree limitrofe un passaggio pubblico (stradello) per l'accesso a proprietà di terzi; secondo quanto riferito dall'Esecutato, detto stradello risulta in gestione al comune ed attraversata dalla fognatura pubblica.

Il fabbricato abitativo ha due piani fuori terra con i lati est ed ovest accostati alle proprietà confinanti; il basso-comodo, che ospita un ampio ripostiglio e una lavanderia, ha un solo piano e parimenti risulta accostato con i lati est ed ovest alle proprietà confinanti. Le coperture di entrambi i fabbricati sono a falde inclinate con strutture di copertura e di piano costituite da elementi in latero cemento per l'abitazione e costituite da travetti in profilo metallico per il fabbricato accessorio; il fabbricato abitativo ha manto di copertura in tegole curve con gronde e pluviali in lamiera apparentemente in sufficienti condizioni di manutenzione, mentre il fabbricato accessorio ha manto di copertura in lastre ondulate probabilmente contenenti amianto. La modestissima area di pertinenza posta a nord del fabbricato abitativo, parzialmente coperta dalla soprastante terrazza, è collegata con la via pubblica sul lato ovest mediante un cancello pedonale, mentre le aree scoperte presenti tra i due fabbricati e a sud del bassocomodo sono collegate alla via pubblica mediante reciproche servitù di passaggio tra proprietà confinanti.

L'accesso all'abitazione avviene sia dal prospetto nord che dal prospetto sud; da questi accessi si entra in un corridoio, sul quale si affacciano le porte di accesso di un vano soggiorno e del vano cucina-pranzo; a circa metà del corridoio stesso è inoltre presente



la rampa di scale in graniglia di marmo che mette in collegamento il piano terra con il piano primo. La cucina, a sua volta, è in collegamento con un bagno mediante un antibagno di piccole dimensioni, mentre nel soggiorno è presente la porta di accesso al ripostiglio sottoscala. Al piano primo sono presenti due stanze da letto di buone dimensioni ed un locale w.c. di modesta larghezza dal quale è possibile accedere ad una ampia terrazza dotata di parapetto in elementi traforati in laterizio e pavimentazione in guaina bituminosa. Una delle stanze da letto è dotata di un piccolo ripostiglio posto sopra la scala nel quale è inoltre presente una scala di accesso al volume tecnico del sottotetto.

Le finiture dell'immobile abitativo sono in medio stato di manutenzione e sono costituite da pavimenti in piastrelle di ceramica al piano terra e nelle stanze da letto del piano primo ed in piastrelle di graniglia di marmo nel w.c. del piano primo; i rivestimenti di bagno, w.c. e cucina sono in piastrelle ceramiche, gli infissi delle porte interne sono in legno tamburato, gli infissi delle finestre sono in legno con vetrocamera e dotati di oscuri ad ante in legno da manutenzionare. Le porte di accesso del prospetto nord e sud sono dotate di infissi in legno con doppio serramento in alluminio anodizzato.

Gli impianti sono costituiti da: impianto gas, idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento costituito da radiatori in alluminio alimentati da una caldaia murale installata esternamente sul prospetto sud dell'immobile abitativo (i tubi di collegamento dei radiatori del piano primo sono a vista).

Ai piedi delle murature del piano terra sono presenti segni di umidità di risalita e parte delle murature perimetrali del corridoio del piano terra risultano rivestite con perline in legno; gli intonaci esterni mostrano segni di degrado.

Il basso-comodo ospita al suo interno un ampio vano disbrigo con accesso sia dal prospetto nord che dal prospetto sud e un vano lavanderia; nel disbrigo è presente un caminetto ed entrambi i locali sono dotati di impianto elettrico con conduttori a vista e pavimentazione in piastrelle di ceramica. I serramenti del portone e della finestra presenti sul prospetto nord sono in metallo mentre il prospetto sud risulta interamente chiuso con un serramento vetrato in alluminio anodizzato.

Parte dell'area cortiliva presente a sud del fabbricato accessorio risulta recintata con rete e cancellata metallica con portone scorrevole.

Il fabbricato abitativo ha altezze interne al piano terra che variano da circa ml 2,29 a circa ml 2,69, e altezze del piano primo che variano da circa ml 2,36 e circa ml 2,75.

Il bassocomodo ha altezze interne che variano da circa ml 1,97 a circa ml 3,19 in colmo.

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

Destinazione Residenza	Parametro	sup. lorda totale mq	Coeff.	sup. lorda commerciale mq
Corridoio ingresso	sup. lorda	12,45	1	12,45
Cucina Pranzo	sup. lorda	16,01	1	16,01
Soggiorno	sup. lorda	15,78	1	15,78
Antibagno	sup. lorda	3,25	1	3,25
Bagno p.t.	sup. lorda	9,21	1	9,21
Vano scala e sottoscala (1)	sup. lorda	4,38	1	4,38
Letto p.1	sup. lorda	17,75	1	17,75
Letto p.1.	sup. lorda	21,28	1	21,28
w.c. p.1	sup. lorda	3,31	1	3,31
Disimpegno p.1	sup. lorda	2,50	1	2,50
Ripostiglio sopra scala	sup. lorda	0,86	1	0,86
Terrazza	sup. lorda	21,70	0,25	5,43
Portico	sup. lorda	10,12	0,25	2,53
Disbrigo bassocomodo	sup. lorda	46,68	0,5	23,34
Lavanderia bassocomodo	sup. lorda	8,06	0,5	4,03



Totale fabbricato	193,34		142,11
--------------------------	---------------	--	---------------

(1): la superficie indicata per il vano scala, secondo gli standard del Sistema Italiano di Misurazione (SIM), è calcolata con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale del vano scala

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

Destinazione Residenza	Parametro	sup. netta totale mq	Coeff.	Sup. netta commerciale mq
Corridoio ingresso	sup. netta	9,89	1	9,89
Cucina Pranzo	sup. netta	14,32	1	14,32
Soggiorno	sup. netta	13,60	1	13,60
Antibagno	sup. netta	1,87	1	1,87
Bagno p.t.	sup. netta	6,46	1	6,46
Vano scala e sottoscala (1)	sup. netta	3,54	1	3,54
Letto p.1	sup. netta	15,54	1	15,54
Letto p.1.	sup. netta	18,41	1	18,41
w.c. p.1	sup. netta	2,42	1	2,42
Disimpegno p.1	sup. netta	1,95	1	1,95
Ripostiglio sopra scala	sup. netta	0,60	1	0,60
Terrazza	sup. netta	18,13	0,25	4,53
Portico	sup. netta	9,30	0,25	2,33
Disbrigo bassocomodo	sup. netta	43,65	0,5	21,83
Lavanderia bassocomodo	sup. netta	6,66	0,5	3,33
Totale fabbricato		166,34		120,61

(1): la superficie indicata per il vano scala, secondo gli standard del Sistema Italiano di Misurazione (SIM), è calcolata con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale del vano scala

Di seguito si riassumono i dati della **superficie coperta e scoperta di pertinenza** (E.U.) dell'unità in vendita:

Destinazione	Parametro	sup. mq	Coeff.	sup. mq
area coperta e scoperta di pertinenza	sup. catastale	213,00	1	213,00
Totale area coperta e scoperta		213,00		213,00

Caratteristiche descrittive: FABBRICATO ABITATIVO

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde , materiale: strutture in latero cemento , condizioni: apparentemente sufficienti
Solai	tipologia: solai in latero cemento , condizioni: apparentemente sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura , condizioni: da manutenzionare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente , materiale: legno con vetro camera , protezione: oscuri ad ante , materiale protezione: legno , condizioni: da manutenzionare , note: -
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio , coibentazione: non



Pavimentazione interna	determinabile, condizioni: apparentemente sufficienti materiale: piastrelle in graniglia e ceramica , condizioni: da manutenzionare ,
Rivestimento	ubicazione: bagno, w.c. e cucina , materiale: piastrelle ceramiche , condizioni: apparentemente sufficienti , note: -
<u>Impianti:</u>	
Elettrico	tipologia: a vista , tensione: 220V , condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma
Gas	tipologia: non esistente; alimentazione: gas metano , 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: caldaia murale , alimentazione: gas metano , rete di distribuzione: tubi in ferro , diffusori: radiatori in alluminio , condizioni: da ristrutturare , conformità: non a norma ; note: -

Costi per adeguamento non determinabili.
impianti:

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 ½; per alcune tipologie di superficie si procede poi alla loro ponderazione secondo coefficienti specifici di volta in volta indicati (variabili da 25% per terrazze, a 5% per lastrici solari accessibili da parti comuni, a 80% per verande con finiture abitative, 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)

Sono state reperite transazioni immobiliari recenti, vicine e comparabili al bene staggito (per caratteristiche costruttive e dimensioni ma non per stato di manutenzione):

- 1) compravendita Notaio Cocito, Rep. 14698, anno 2022, trascritto a Rovigo il 24/01/2022, RG/RP 541/418, che è riferito ad una abitazione di due piani con ripostiglio in corpo staccato e garage su separato corpo di fabbrica, sito a circa 60 metri dal fabbricato in vendita, il fabbricato oggetto della



vendita risultava in condizioni che necessitavano di ristrutturazione (dichiarata assenza di interventi dagli anni antecedenti il 1967); dal relativo esame, che evidenzia un prezzo di € 25.000, superficie coperta di mq 120 (di cui mq 107 per l'edificio residenziale e mq 13 per il corpo garage, di seguito computato al 50%, area scoperta e coperta per mq 166, si ottiene un prezzo medio di €/mq 220,26 per i fabbricati comprensivo del valore dell'area coperta e scoperta;

- 2) compravendita Notaio Formicola, Rep. 71432, anno 2022, trascritto a Rovigo il 15/03/2022, RG/RP 1976/1414, che è riferito ad una abitazione di due piani con garage in corpo staccato, sito a circa 150 metri dal fabbricato in vendita, il fabbricato oggetto della vendita risultava in pessime condizioni di manutenzione come dichiarato in atto; dal relativo esame, che evidenzia un prezzo di € 25.000, superficie coperta di mq 122 (di cui mq 105 per l'edificio residenziale e mq 17 per il corpo garage, di seguito computato al 50%, area scoperta e coperta per mq 124, si ottiene un prezzo medio di €/mq 220,26 per i fabbricati comprensivo del valore dell'area coperta e scoperta.

Giudizio sui comparabili: i comparabili reperiti sono ritenuti idonei per la stima in oggetto pur rappresentando gli estremi inferiori del segmento edilizio allo studio; per tale motivo non si procede con il successivo metodo di stima (Metodo del Costo - di costruzione vetustato).

Stimando il valore dell'area scoperta e coperta in €/mq 4, si ottiene con questo metodo il valore di €/mq 584,42 per superficie lorda commerciale.

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".

8.3 Valutazione corpi:

A. Unità residenziale con garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€)	Valore Complessivo (€)
unità residenziale	142,11	584,42	83.051,93
area coperta e scoperta (E.U.)	213	4,00	852,00
Valore complessivo intero			83.903,93
Valore complessivo diritto e quota			83.903,93

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%)	€ 12.585,59
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):	€ 7.016,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:



Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ("libero"):	€ 64.302,34
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto nello stato di "libero"	€ 64.300,00

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

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

Allegato 2: Aggiornamento della relazione ipo-catastale

Allegato 3: Visure catastali ante e post aggiornamento

Allegato 4: Estratto di mappa catastale ante e post aggiornamento con copia del relativo Tipo Mappale

Allegato 5: Planimetria catastale degli immobili

Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica (non richiesto): si allega estratto non probante dal sito comunale

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

Data generazione:

20 dicembre 2023

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



Rovigo, data del deposito telematico

Il sottoscritto Dott. Agr. Gianluca Carraro, in qualità di perito stimatore dell'Esecuzione Immobiliare n. E.I. 121/2023 R.G.E.I. del Tribunale di Rovigo promossa da Itaca SPV S.r.l. (Avv. L. Sternini) contro _____, con la presente

ATTESTA

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

<i>Creditore Procedente:</i> Itaca SPV S.r.l.	<i>presso</i> Avv. Lorenzo Sternini	Via Pec: lorenzosternini@pec.ordineavvocatitreviso.it
<i>Debitore Esecutato:</i>		mail:
<i>Custode Giudiziario:</i> I.V.G. Rovigo		Via Pec: ivgrovigosrl@legalmail.it
<i>Edicom S.r.l.</i>	C/o Tribunale di Rovigo	Via e-mail con avviso di lettura: info.rovigo@edicomsrl.it

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

Con osservanza.

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

