

STUDIO TECNICO-AMMINISTRATIVO FINOTELLI
di Finotelli Geom. Alessandro
viale Gen. Domenico Piva n. 33- 45100 Rovigo

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 161/2021

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10.11.2023 ore 10.45

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. Marco PESOLI

Custode Giudiziario: IVG ROVIGO



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO – Abitazione ed accessori esterni
(Quota di ½ dell'intero)

Esperto alla stima: Geom. Alessandro Finotelli
Codice fiscale/Partita IVA: FNTLSN72M19H620E - 01015080292
Studi: Rovigo in viale Gen. Domenico Piva n. 33
S. Elena (PD) in via G. Marconi n. 51/C
349 5708634
Contatto unico riferimento:
Email: alessandro.finotelli@gmail.com
Pec: alessandro.finotelli@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Lotto Unico: Abitazione singola disposta su due piani fuori terra, con accessori esterni e corte pertinenziale. - **QUOTA DI ½ DELL'INTERO**

Categoria: Abitazione singola con accessori esterno ed area di corte pertinenziale

Dati Catastali:

FABBRICATI

* [redacted] prop.
1/2; * [redacted]
prop. 1/2: foglio 19, particella 214, sub. 12, scheda catastale prot. 30144/2023, indirizzo Frazione Cà Cappellino n. 10, piano T-1, comune Porto Viro, Sezione CO, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 8, rendita € 433,82 (**abitazione**) – foglio 19, particella 214, sub. 13, scheda catastale prot. 30144/2023, indirizzo Frazione Cà Cappellino n. 10, piano T, comune di Porto Viro, Sezione CO, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 14, rendita €. 17,35 (**cantina**) – foglio 19, particella 214, sub. 14, scheda catastale prot. 17597/2017, indirizzo Frazione Cà Cappellino n. 10, piano T, comune di Porto Viro, Sezione CO, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 51, rendita €. 73,75 (**locali di deposito**).

Presente altresì il subalterno 15 (foglio 19, particella 214, comune P. Viro, Sez. CO), quale bene comune non censibile (corte) ai sub. 12-13-14.

TERRENI

* **ENTE URBANO**, sezione censuaria Contarina, foglio 19, particella 214, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.13.82. Confini: Nord: mapp. 194, 206 e strada di penetrazione – Est: mapp. 194 e 461 – Sud: mapp. 461 – Ovest: mapp. 551, 397 e 213; salvis.

Trattasi dell'area terreni dei beni censiti all'Urbano.

2. Stato di possesso

Lotto Unico: Abitazione singola disposta su due piani fuori terra, con accessori esterni e corte pertinenziale. - **QUOTA DI ½ DELL'INTERO**

Possesso: Il sopralluogo è stato agevolato in data 18.07.2023 da [redacted]. E' stata eseguita idonea ricerca presso [redacted].



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 161/ 2021

l'Agenzia Entrate di Adria (ex Ufficio del Registro) al fine di verificare l'eventuale sussistenza di contratti di qualsiasi natura: la risposta dell'ufficio è stata la seguente:

"In risposta alla richiesta di accesso agli atti amministrativi come previsto dall'art. 25 legge 07/08/1990 n. 241, con istanza protocollata in data 27/06/2023 al n. 42495, il geom. Finotelli Alessandro incaricato dal Tribunale di Rovigo, chiedeva di verificare l'esistenza di Contratti di Locazione/Comodato registrati da [REDACTED]:

Tenuto conto di quanto previsto dagli artt. dal 23 al 26 della legge 241/90 e successive modificazioni, dalle interrogazioni effettuate attraverso il sistema dell'Anagrafe Tributaria si comunica che, relativamente a quanto richiesto, non risultano contratti registrati."

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto Unico: Abitazione singola disposta su due piani fuori terra, con accessori esterni e corte pertinenziale. - **QUOTA DI ½ DELL'INTERO**

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO (presenza di dislivelli, sulla corte e sulla scala di collegamento fra I piani)

4. Creditori Iscritti

Lotto Unico: Abitazione singola disposta su due piani fuori terra, con accessori esterni e corte pertinenziale. - **QUOTA DI ½ DELL'INTERO**

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Lotto Unico: Abitazione singola disposta su due piani fuori terra, con accessori esterni e corte pertinenziale. - **QUOTA DI ½ DELL'INTERO**

Comproprietari: [REDACTED] (non esecutato).



6. Misure Penali

Lotto Unico: Abitazione singola disposta su due piani fuori terra, con accessori esterni e corte pertinenziale. - **QUOTA DI ½ DELL'INTERO**

Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto Unico: Abitazione singola disposta su due piani fuori terra, con accessori esterni e corte pertinenziale. - **QUOTA DI ½ DELL'INTERO**

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Lotto Unico: Abitazione singola disposta su due piani fuori terra, con accessori esterni e corte pertinenziale. - **QUOTA DI ½ DELL'INTERO**

PREZZO DEL LOTTO (QUOTA DI ½) DELL'INTERO: €. 32.000,00
(trentaduemila/00)



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 161/ 2021

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potr 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 potr 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 informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 161/ 2021

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 propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesime, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta dingresso. Scale interne, 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



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 161/ 2021

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 insolite (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore 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 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



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 161/ 2021

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 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 **Porto Viro (Rovigo)**
Frazione Cà Cappellino n. 10
LOTTO UNICO

Lotto Unico: Abitazione singola a due piani con corte pertinenziale e n. 2 accessori ad uso cantina e deposito annessi

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Abitazione singola su due piani con accessori esterni ed area cortiliva pertinenziale, il tutto sito a Porto Viro, Frazione Contarina, località Cà Cappellino n. 10, in contesto rurale, a circa 8 Km dal centro municipale ubicato in frazione Donada.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà quota ½.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] quota ½.

Identificato al catasto Fabbricati:

* **[REDACTED]** prop.
1/2; * **[REDACTED]**

prop. 1/2: foglio 19, particella 214, sub. 12, scheda catastale prot. 30144/2023, indirizzo Frazione Cà Cappellino n. 10, piano T-1, comune Porto Viro, Sezione CO, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 8, rendita € 433,82 (**abitazione**) – foglio 19, particella 214, sub. 13, scheda catastale prot. 30144/2023, indirizzo Frazione Cà Cappellino n. 10, piano T, comune di Porto Viro, Sezione CO, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 14, rendita €. 17,35 (**cantina**) – foglio 19, particella 214, sub. 14, scheda catastale prot. 17597/2017, indirizzo Frazione Cà Cappellino n. 10, piano T, comune di Porto Viro, Sezione CO, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 51, rendita €. 73,75 (**locali di deposito**).

Presente altresì il subalterno 15 (foglio 19, particella 214, comune P. Viro, Sez. CO), quale bene comune non censibile (corte) ai sub. 12-13-14.

Identificato al catasto Terreni:

* **ENTE URBANO** sezione censuaria Contarina, foglio 19, particella 214, qualità ente urbano, superficie catastale Ha. 00.13.82. Confini: Nord: mapp. 194, 206 e strada di penetrazione – Est: mapp. 194 e 461 – Sud: mapp. 461 – Ovest: mapp. 551, 397 e 213; salvis.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 161/ 2021

Trattasi dell'area terreni dei beni censiti all'Urbano.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali depositate presso l'ex Catasto di Rovigo, risalenti al 2017, hanno evidenziato molteplici difformità rispetto a quanto rinvenuto in loco durante il sopralluogo del luglio 2023. In particolare, si segnala quanto segue:

ABITAZIONE: a) nella cantina al piano terra è stato sul posto demolito un muretto divisorio; b) l'apertura di collegamento tra la citata cantina ed il disimpegno adiacente è stata ampliata e creato un muretto basso; c) nel locale al piano terra a sud-ovest definito "camera" di fatto vi è una destinazione diversa relativa con rinvenimento della caldaia ed utilizzo a cottura; d) nello stesso vano, in loco è stata demolita una porzione di parete rendendo accessibile il sottoscala; e) al pimo piano, cucina e soggiorno, non comunicanti in planimetria, sono state messe in collegamento tramite la demolizione della parete divisoria con creazione di un muretto basso; f) nel servizio igienico del primo piano è stato realizzato un piccolo muretto di sostegno della doccia dello spessore di cm. 10; g) il posizionamento di alcune finestre e porte non è corretto, cosiccome la rappresentazione di talune spallette murarie; h) le altezze delle planimetrie non corrispondono ai rilievi sul posto eseguiti.

CANTINA: la planimetria catastale riporta la destinazione di "locale caldaia" ma in realtà si tratta di una sorta di taverna che ora desta in stato di abbandono e di fatto rappresenta un accessorio dell'abitazione. Presente un caminetto non evidenziato in planimetria. La finestra poi non è correttamente disegnata rispetto a quanto riscontrato sul posto, cosiccome le altezze interne indicate.

LOCALE DI DEPOSITO: appare sostanzialmente conforme alla situazione in loco. Si rilevano alcune discrepanze nel posizionamento di finestre e spallette murarie, peraltro non incidenti sulla consistenza catastale e non assoggettate ad aggiornamento planimetrico.

A fronte delle discrasie riscontrate per l'abitazione e la cantina esterna, lo scrivente, ha inviato richiesta al creditore procedente in data 19.07.2023 a mezzo PEC, ricevendo dallo stesso tramite il legale, benestare ad attivarsi in tal senso sempre a mezzo PEC nella medesima data del 19 luglio.

Pertanto, il sottoscritto ha provveduto alla variazione presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo prot. 30144 in data 04.09.2023, relativamente alle planimetrie dei sub. 12 e 13.

genzia entrate		Direz. Provinciale di Rovigo Ufficio Provinciale - Territorio		AGE AGEDP-RO REGISTRO UFFICIALE.0056172.04-09-2023.U		Data: 04/09/2023 Ora: 10.07.34							
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione						pag: 1 di 1							
Catasto Fabbricati Pratica numero: RO0030144 Codice di Riscontro: 000AL2648 Operatore: GCMNTN Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)		Comune di PORTO VIRO (Codice: D4CA)		Ditta n.: 1 di 1									
		Unita' a destinazione ordinaria n.: 2		Unita' in variazione n.: 2									
		Unita' a dest.speciale e particolare n.: -		Unita' in costituzione n.: -									
		Beni Comuni non Censibili n: -		Unita' in soppressione n.: -									
		Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI											
UNITA' IMMOBILIARI													
Identificativo catastale				Data di classamento proposti									
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V	CO	19	214	12	FRAZIONE CA' CAPPELLINO, 10, p. T-1	002	A/3	2	8	226	433,82	
2	V	CO	19	214	13	FRAZIONE CA' CAPPELLINO, 10, p. T	002	C/2	1	14	16	17,35	



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale ed agricola a traffico locale.

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

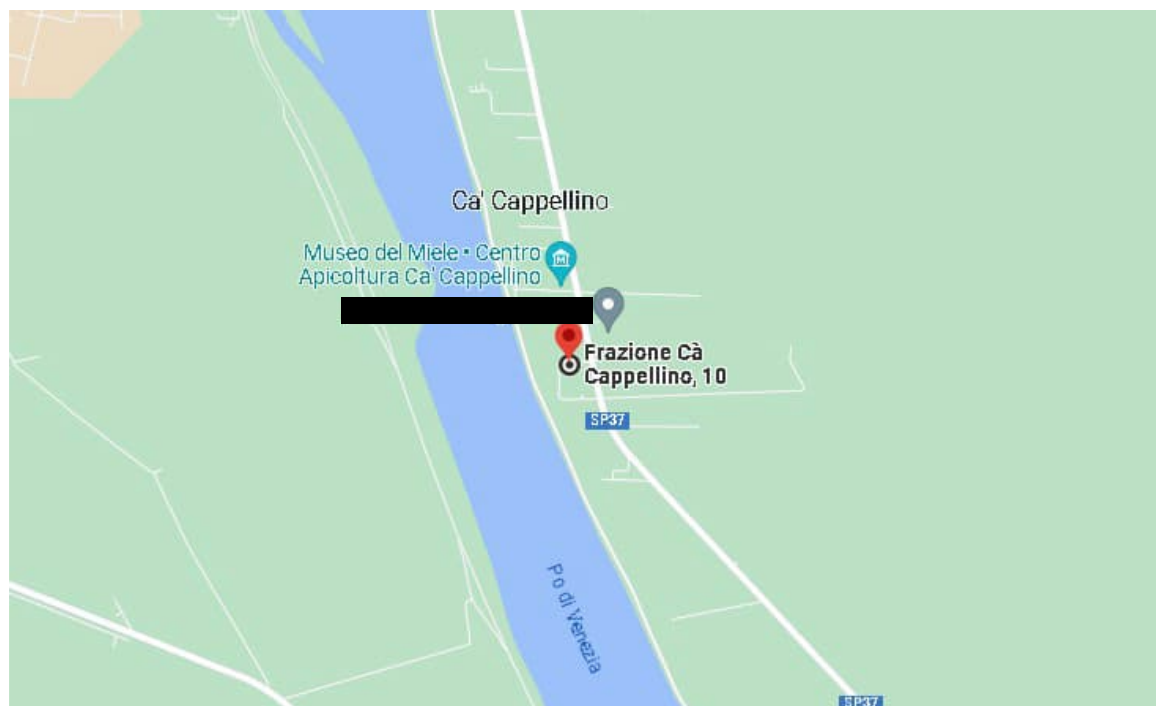
Servizi offerti dalla zona: scuole, chiesa, ambiti sportivi, attività, trasporti pubblici a Porto Viro.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente agricole.

Importanti centri limitrofi: Rovigo a 40 Km, Este a 22 Km e Montagnana a 8 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Delta del Po e Mare Adriatico.

Principali collegamenti pubblici: strada ad alta percorribilità denominata "Romea" a circa 3,5 Km.



STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano utilizzati dai proprietari, uno dei quali è direttamente l'esecutato. Presso l'Agenzia delle Entrate di Adria (ex Ufficio del Registro) è stata eseguita richiesta di verifica della sussistenza di contratti preliminari, locazioni comodati, che non ha sortito alcun risultato utile in tale senso.

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 conosciute o non rilevabili.

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

Non conosciute o non rilevabili



4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare di Vicenza s.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: ipoteca; Importo: €. 244.000,00; registrata ad Adria il 09.05.2017 al n. 961 ed iscritta a Chioggia in data 09.05.2017 ai n.ri 2652/391 (atto a firma del Dr. Cocito in data 27.04.2017 rep. 5260).

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito del U.N.E.P.-Tribunale di Rovigo del 12.08.2021 rep. 1634 trascritto a Chioggia in data 20.09.2021 ai nn. 5743/4251.

SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA DALLO SCRIVENTE IN QUANTO LA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE (ART. 567 CPC) NON E' STATA FORNITA ALLO SCRIVENTE.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non rilevabili

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure ipocatastali aggiornate eseguite dallo scrivente ed allegate alla perizia di stima

4.3 Misure Penali

Non conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non conosciute

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: sconosciute

Millesimi di proprietà: Non conosciuti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (presenza di dislivelli)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Non riscontrata



Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non rilevati

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: * [redacted]
[redacted] prop. 1/2; * [redacted]
dal 27.04.2017 all'attualità, in forza di atto di compravendita a rogito del Dr. G. Cocito di Porto Tolle in data 27.04.2017 rep. 5259, registrato ad Adria il 09.05.2017 al n. 960 e trascritto a Chioggia in pari data ai n.ri 2650/1887.

Precedenti proprietari:

* [redacted] * [redacted]
[redacted] * [redacted]
proprietari dal 22.02.2017 al 27.04.2017, a seguito della Successione in morte di [redacted] avvenuta il [redacted]. Dichiarazione presentata ad Adria in data 06.04.2017 al n. 201 volume 9990, trascritta a Chioggia il 01.06.2017 ai n.ri 3156/2249. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Chioggia in data 09.05.2017 ai n.ri 2651/1888.

* [redacted] proprietario dal 03.04.1996 in virtù di atto di divisione a rogito del Dr. Fabbri di Adria, in data 03.04.1996 rep. 60459, registrato ad Adria in data 11.04.1996 al n. 370, trascritto a Chioggia il 22.04.1996 ai n.ri 1862/1286.

SI PRECISA CHE LA CRONISTORIA DEI PASSAGGI AL VENTENNIO E' STATA RICOSTRUITA CON L'AUSILIO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE REPERITA DIRETTAMENTE DALLO SCRIVENTE PERCHE' NON FORNITA ALLO SCRIVENTE.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso atti eseguita presso il Comune di Porto Viro, il preposto comunale, con missiva datata 12.09.2023, rispondeva quanto segue:

Oggetto: richiesta di visione e/o rilascio copia atto amministrativo – SUAP FNTLSN72M19H620E-09082023-0930 del 09/08/2023 in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Rovigo

Vista la Vostra richiesta, presentata tramite SUAP in data 09/08/2023, ed eseguite le opportune ricerche delle pratiche edilizie

SI COMUNICA CHE

Con i riferimenti e dati forniti non è stato possibile reperire pratiche edilizie presso gli archivi del Comune di Porto Viro.

Poiché l'archivio è particolarmente articolato, è possibile che, qualora vengano forniti maggior dati, più precisi, verrà approfondita la ricerca delle pratiche edilizie, oggetto della richiesta (esempio: copia del titolo abilitativo, copia degli elaborati grafici, data precisa di rilascio della licenza di costruzione / Concessione Edilizia / Permesso di Costruire / Condono 1985 – 1994 – 2003 / Certificato Agibilità).



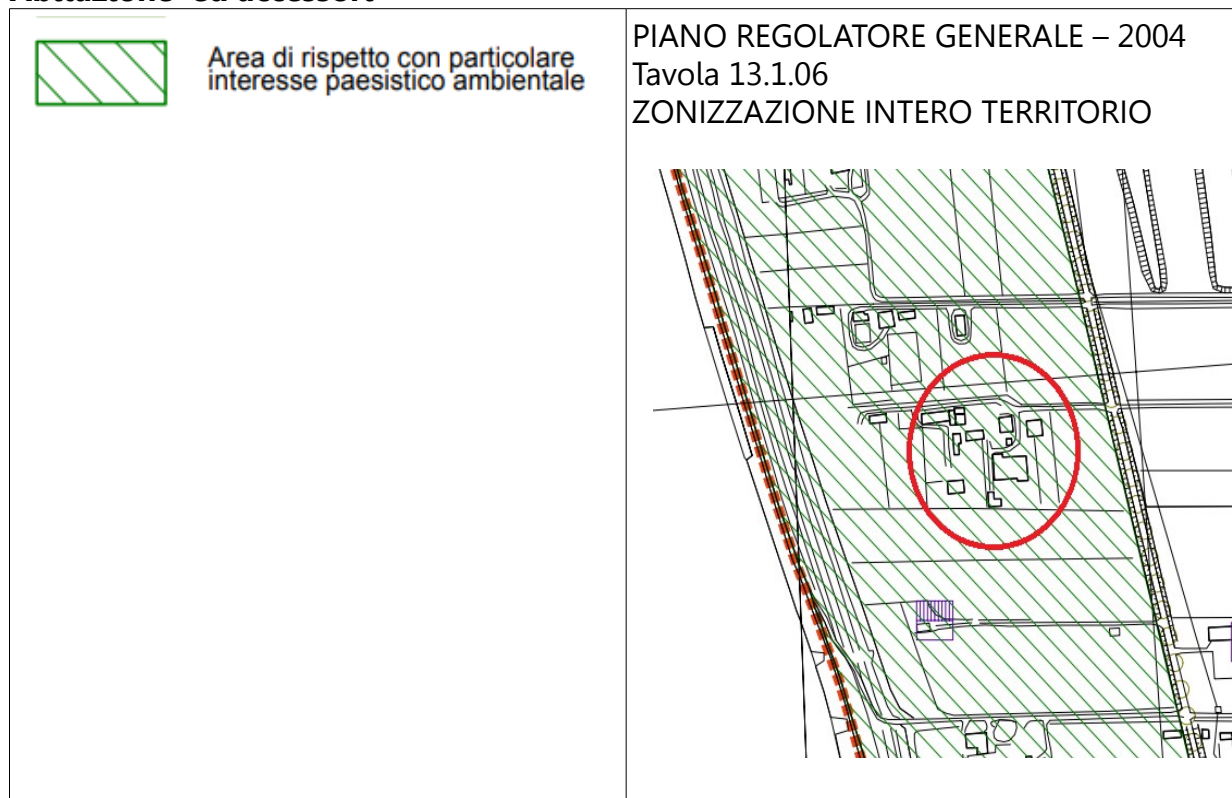
7.1 Conformità edilizia:

Non avendo il Comune di Porto Viro fornito alcuna pratica edilizia relativa agli immobili pignorati, lo scrivente ritiene ragionevolmente di assumere quale situazione originaria di "partenza", quella riportata sulle planimetrie catastali, rispetto alle quali si riscontrano tutte le modifiche precedentemente indicate nel paragrafo "conformità catastale". Si ipotizza dunque, sulla scorta di detta situazione iniziale, che i beni debbano essere assoggettati ad una Sanatoria che regolarizzi quanto rinvenuto in difformità. Da un punto meramente indicativo, si può ipotizzare un importo di spesa per tale operazione di circa **3.000,00 €** (importo comprensivo di pratica di un professionista, sanzione amministrativa e diritti di segreteria).

Per quanto sopra **NON** si dichiara, ad oggi, la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione ed accessori



Descrizione: **Abitazione di tipologia singola al piano terra e primo, con accessori esterni e corte di pertinenza** di cui al punto **A**

L'abitazione è un edificio singolo di forma rettangolare in pianta, che si sviluppa al piano terra e primo. La struttura principale è in muratura con solai in latero-cemento, copertura a falde e manto in coppi o tegole. Esternamente la costruzione è intonacata al civile ma non tinteggiata; internamente vi è intonaco e tinteggiatura, non ovunque in quanto il primo piano sembra in fase di ristrutturazione/straordinaria manutenzione e le opere non appaiono terminate completamente. Le murature, soprattutto al piano terra, necessitano di importanti interventi di risanamento conservativo. La pavimentazione presente è mista in gres e ceramica smaltata e in monottura; il rivestimento della zona cottura è in piastrelle di ceramica smaltata. La scala di collegamento interno fra i due piani è gettata in opera e rivestita con lastre marmoree tipo "pepe e sale"; quella esterna, anch'essa gettata in opera, è rivestita di lastre marmoree e palesa parapetti in alluminio. I serramenti interni di porte sono quasi ovunque assenti, mentre quelli dei fori d'ingresso sono in alluminio e vetro. Le finestre sono provviste internamente di serramenti in pvc simil-legno e vetrocamera, mentre esternamente sono presenti avvolgibili in plastica. L'impiantistica è da verificare in quanto, come sottolineato, l'immobile appare interessato da opere manutentive non ultimate completamente. Per il riscaldamento sono presenti termosifoni in acciaio al solo piano primo, con caldaia murale al piano terra marca Viessman. Al piano superiore presenti split di condizionamento/inverter marca Mitsubishi Electric. Lo stato generale di uso e manutenzione è pessimo al piano terra e discreto al piano superiore, seppur non ultimato nelle lavorazioni. L'abitazione è composta da: PIANO TERRA – ingresso/disimpegno, cantina, disbrigo, ripostiglio, bagno e locale caldaia; PRIMO PIANO – ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, 3 stanze da letto e servizio igienico. Le altezze interne rinvenute sono al piano terra di circa ml. 2,70 ed al primo piano di circa ml. 2,75.

La cantina esterna, che si sviluppa al solo piano terra, è di forma rettangolare, con struttura portante in muratura. Le pareti sono intonacate al civile e sprazzi di tinteggiatura si intravedono all'interno dell'unico locale. Presente all'interno dello stesso un caminetto fisso in muratura e pavimentazione grezza e parzialmente assente. La finestra ha infisso metallico e vetro e la porta d'ingresso è in lamiera leggera. La copertura ha struttura metallica e fogli di amianto. Presenti crepe rilevanti su porzioni di muratura che declinano lo stato di uso e manutenzione a pessimo. Le altezze misurate in loco sono di ml. 2,60 circa la massima e circa ml. 2,30 la minima.

Il manufatto ad uso deposito, costituito da due stanze è di forma quadrata e realizzato in aderenza ad altro edificio, di altra proprietà. La struttura portante è in blocchi di cemento Poroton, con intonacatura sommaria in talune zone. La struttura della copertura è in ferro con manto costituito dal fogli di amianto ed onduline plastiche traslucide. Le finestre presenti hanno telaio in ferro con vetro ed i due portoni d'ingresso sono metallici con vetro anch'essi. La pavimentazione è una gettata di cls. Le altezze rinvenute sul posto sono di circa ml. 3,90 la massima e circa ml. 3,20 la minima. Lo stato di uso e manutenzione è discreto e non appaiono evidenti crepe o danneggiamenti strutturali (che però non si escludono).



Quota e tipologia del diritto

██████████ - Piena proprietà quota ½.

Eventuali comproprietari:

██████████ quota ½.

Superficie complessiva lorda dell'abitazione è di circa **mq. 243**, circa **mq. 19,50** il terrazzo, circa **mq. 17** lordi la cantina, ed infine circa **mq. 49** il deposito esterno, oltre all'incirca **mq. 1.190** desunti dalla superficie nominale catastale.

Non essendo state reperite pratiche urbanistiche non è possibile riferire circa l'epoca di realizzazione dei manufatti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle varie superfici di seguito indicati è stato desunto mediante quanto previsto dall'edizione 2015 delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI e recepite nella IV edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e, quindi, tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Il valore di riferimento preso in considerazione dal sottoscritto è la superficie lorda comprensiva dunque di tutte le tramezzature e divisori interni sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e di tutte le murature perimetrali con metà di quelle di confine (il tutto pertanto assimilabile alla superficie commerciale). I coefficienti di ponderazione degli accessori sono i seguenti: garage 50%, porticati e tettoie 35%, ripostigli esterni/sottotetti/accessori assimilabili a verande o tettoie chiuse o terrazzamenti 25%, cantina 60%, seminterrato o interrato 60%, giardino o corte scoperta esterna 10%, balconi 35%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale
Abitazione sviluppata al piano terra e primo	superf. reale lorda (SRL)	243,00
Terrazzo	superf. reale lorda (SRL)	19,50
Accessori esterni	superf. reale lorda (SRL)	66,00
Area di corte	Superficie nominale	1.190,00
		1.518,50

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

Nella determinazione del più probabile valore attuale di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, le peculiarità del tipo di immobile e degli altri fattori determinanti ed incidenti ai fini della stima. Il tutto finalizzato a stabilire il più probabile valore di mercato del bene che, secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere



compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato è definito come segue: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Rovigo (ex Catasto); Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare di Chioggia (Ex Conservatoria); Agenzia delle Entrate di Adria (Ex Registro); Ufficio tecnico di Porto Viro; Altre fonti di informazione: valori OMI e siti accreditati.

8.3 Valutazione corpi:

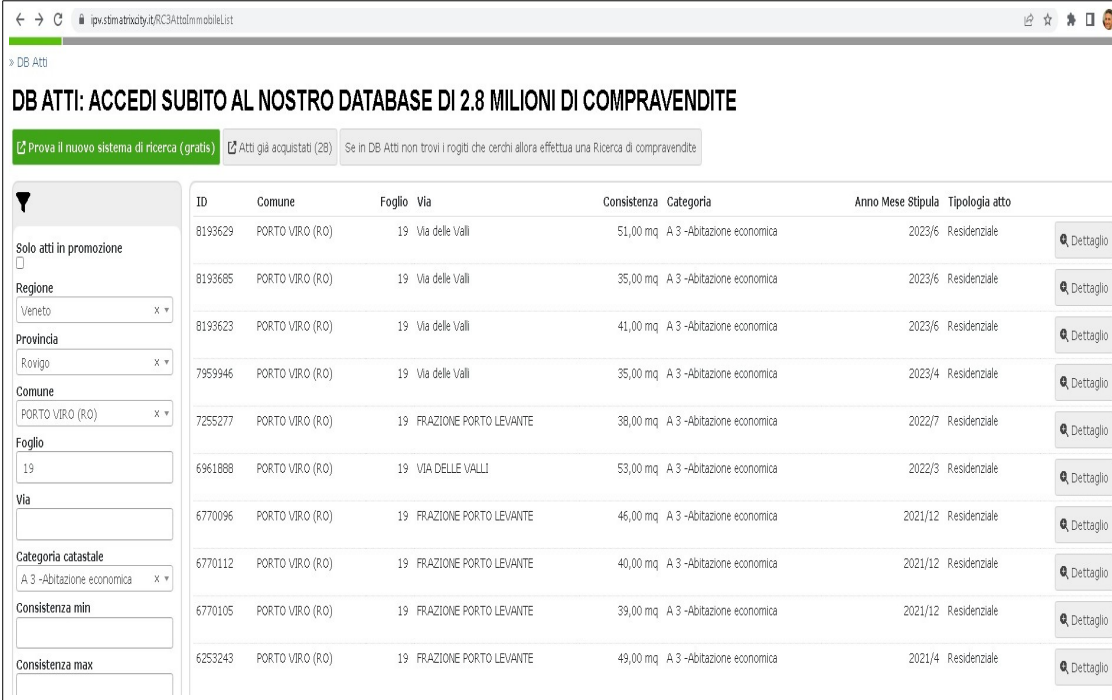
Non essendo stati reperiti comparabili attendibili per il tipo di immobile da valutare in quanto difforni per caratteristiche, ubicazione, contesto ed in generale per segmento di mercato, lo scrivente ha adottato come metodologia di comparazione quella degli "asking prices", cioè delle offerte in vendita dei siti immobiliari o agenzie immobiliari accreditate. Un recente studio del 2017 dell'Università di Perugia, seguito anche dal Dott. Massimo Moncelli (esperto in docenza corsi norme UNI 11588), ha accertato che in media la discrasia tra la richiesta delle offerte in vendita ed il reale prezzo di vendita ammonta al 14%, certificato mediante un grafico statistico Gaussiano, con esclusione dei dati anomali (compravendite con prezzi vili oppure con lasso temporale tra offerta e vendita troppo ridotto che può dare adito ad un'inattendibilità del dato). In virtù di ciò appare propedeutico individuare il comparabile, definendo un bene appartenente allo stesso segmento di mercato; ne deriva l'importanza di un'accurata identificazione del particolare segmento di mercato. Si dovrà quindi tener conto della destinazione d'uso, tipologia e localizzazione del bene. Il segmento di mercato dunque non risulta direttamente collegato alla vicinanza del comparabile al bene oggetto di valutazione, ma se ne indirizza l'individuazione alle similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche da paragonare al subject. In dipendenza dello scopo della stima, i criteri valutativi possono essere ricondotti al valore di mercato, di costo, di surrogazione, di trasformazione, complementare, di capitalizzazione, cauzionale (mortgage landing value), assicurabile, di mercato futuro, di vendita forzata, di realizzo, di locazione ecc. Nel caso specifico di valore di mercato, è doveroso sottolineare come tale dato di stima debba ritenersi scevro delle spese accessorio, imposte, onorari vari. In sunto pertanto ed applicando il concetto di comparazione al caso specifico da valutare, Il Dott. Moncelli, durante il corso per certificazione UNI 11588 del 23 febbraio 2018 svoltosi presso il Collegio dei Geometri di Rovigo, ha ribadito l'attendibilità degli asking prices a fronte della percentuale decurtativa da applicare tra domanda ed offerta, allo stremo di un qualsivoglia comparabile derivante da compravendita. Sono in questa tabella riepilogativa riportati i calcoli parametrici utilizzati dallo scrivente al fine della scrematura e correzione del valore finale utilizzato quale base per la presente relazione peritale di stima.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 161/ 2021

Al fine di una migliore consultazione della tabella dei confronti con I comparabili, si precisa che gli accessori esterni, vengono assimilati nella citata tabella, alla voce "Cantina".

Per opportuna trasparenza si riporta lo screen shot della ricerca eseguita attraverso il portale Stimatrixcity che non ha prodotto alcun comparabile utile da adottarsi.



DB ATTI: ACCEDI SUBITO AL NOSTRO DATABASE DI 2.8 MILIONI DI COMPRAVENDITE

Prova il nuovo sistema di ricerca (gratis) Atti già acquistati (28) Se in DB Atti non trovi i rogiti che cerchi allora effettua una Ricerca di compravendite

Solo atti in promozione

Regione: Veneto

Provincia: Rovigo

Comune: PORTO VIRO (RO)

Foglio: 19

Via:

Categoria catastale: A 3 -Abitazione economica

Consistenza min:



Consistenza max:

ID	Comune	Foglio	Via	Consistenza	Categoria	Anno Mese Stipula	Tipologia atto	Dettaglio
8193629	PORTO VIRO (RO)	19	Via delle Valli	51,00 mq	A 3 -Abitazione economica	2023/6	Residenziale	Dettaglio
8193685	PORTO VIRO (RO)	19	Via delle Valli	35,00 mq	A 3 -Abitazione economica	2023/6	Residenziale	Dettaglio
8193623	PORTO VIRO (RO)	19	Via delle Valli	41,00 mq	A 3 -Abitazione economica	2023/6	Residenziale	Dettaglio
7959946	PORTO VIRO (RO)	19	Via delle Valli	35,00 mq	A 3 -Abitazione economica	2023/4	Residenziale	Dettaglio
7255277	PORTO VIRO (RO)	19	FRAZIONE PORTO LEVANTE	38,00 mq	A 3 -Abitazione economica	2022/7	Residenziale	Dettaglio
6961888	PORTO VIRO (RO)	19	VIA DELLE VALLI	53,00 mq	A 3 -Abitazione economica	2022/3	Residenziale	Dettaglio
6770096	PORTO VIRO (RO)	19	FRAZIONE PORTO LEVANTE	46,00 mq	A 3 -Abitazione economica	2021/12	Residenziale	Dettaglio
6770112	PORTO VIRO (RO)	19	FRAZIONE PORTO LEVANTE	40,00 mq	A 3 -Abitazione economica	2021/12	Residenziale	Dettaglio
6770105	PORTO VIRO (RO)	19	FRAZIONE PORTO LEVANTE	39,00 mq	A 3 -Abitazione economica	2021/12	Residenziale	Dettaglio
6253243	PORTO VIRO (RO)	19	FRAZIONE PORTO LEVANTE	49,00 mq	A 3 -Abitazione economica	2021/4	Residenziale	Dettaglio

La zona di Cà Cappellino è estremamente periferica rispetto al centro municipale di Porto Viro e non gode di un mercato immobiliare dinamico, stante soprattutto la carenza numerica di immobili atti allo scambio, che perlopiù ricoprono un ruolo funzionale ad attività legate al territorio. I comparabili rinvenuti nel medesimo foglio di mappa, riguardano sostanzialmente le movimentazioni nella zona di Porto Levante, assolutamente fuori segmento di mercato rispetto a quello finitimo di Cà Cappellino, e pertanto non attendibile.



METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH) CON CON N. 2 COMPARABILI RILEVATI DESUNTI DA FONTI DI INFORMAZIONI ACCREDITATE DEL SOTTOSCRITTO PERITO

Prezzo caratteristiche	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SUBJECT
	 <p>Annuncio n. 328144 (data 03.01.'23) Casa singola fraz. Cà Cappellino, p. T-1</p>	 <p>Annuncio n. 163/2018 (ROVIG/2045023) Casa singola in via Cà Giustinian n. p. T</p>	Abitazione + accessori + corte esclusiva (foglio 19, mappale 214 s. 12-13-14)
Prezzo Totale PRZ (€).	195.000,00	10.200,00	dato incognito
Valore abbattuto di default (vedasi studio Univers. Perugia): 14%	167.700,00	8.772,00	-
Data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie principale SUP (mq.)	200,00	169,00	243,00
Balconi BAL (mq)	-	-	-
Terrazza TER (mq)	7,50	-	19,50
Cantina CAN (mq)	120,00	-	66,00
Autorimessa BOX (mq)	40,00	-	-
Altre superf. XXX (mq)	-	-	-



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 161/ 2021

	Superf. Esterna SUE (mq)	1.000,00	645,00	1.190,00
	Servizi SER (n)	2	2	2
	Riscald. Auton. RIA (0-1)	1	1	1
	Riscald. Centr. RIC (0-1)	0	0	0
	Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
	Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
	Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
	Livello piano LIV (n)	2	2	2
Es	Stato Manut. esterno STME (n)	0	0	1
Es	Stato Manut. interno STMI (n)	2	1	1
	p (DAT)/PRZ/annuale	0,020		
	p (BAL)/p (SUP)	0,300		
	p (TER)/p (SUP)	0,500		
	p (CAN)/p (SUP)	0,300		
	p (BOX)/p (SUP)	0,500		
	P (SUE)	0,100		
	p (XXX)/p (SUP)	0,010		
	p (LIV)/PRZ	0,020		



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 161/ 2021

Rapporto complementare area edificata/edificabile	0
Prezzo medio area edificabile (€/mq)	0
Costo interventi di manutenzione esterna (€.)	0
Costo interventi di manutenzione interna (€.)	0

CALCOLO DEL COSTO DEPREZZATO DELL'IMPIANTISTICA PRESENTE

Tale voce appare inapplicabile in tale situazione in quanto non è chiaramente nota la situazione generale di uso e manutenzione dell'impiantistica dei comparabili adottati.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

COMPARABILE A (SUP) – mq. Commerc.	359,75
COMPARABILE B (SUP) – mq. Commerc.	233,16
SUBJECT (SUP) – mq. Commerc.	391,55

CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE

COMPARABILE A – PREZZO MEDIO €.	466,16
COMPARABILE B - PREZZO MEDIO €.	37,62
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIP. €.	251,89

Si precisa che stante la "forchetta" dei valori dei prezzi marginali, notevolmente ampia, al fine di non dedurre importi assolutamente inattendibili, assumendo come nei casi di specie, quello di minor incidenza, si opta invece per una media ponderale dei marginali dedotti, ottenendo dunque un prezzo di margine medio di **€. 251,89**, cosiccome riportato.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE	p (...) RIF.COMP. A	p (...) RIF.COMP. B
p (DAT) (€/mese)	279,50	14,62
p (SUP) (€/mq)	251,89	251,89
p (BAL) (€/mq)	0	0



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 161/ 2021

p (TER)/p(SUP) (€/mq)	125,95	125,95
p (CAN)/p(SUP) (€/mq)	75,57	75,57
p (BOX)/p(SUP) (€/mq)	125,95	125,95
p (XXX)/p(SUP)	0	0
p (SUE) (€/mq)	25,19	25,19
p (SER) (€)	0	0
p (RIA) (€)	0	0
p (RIC) (€)	0	0
p (ELE) (€)	0	0
p (CON) (€)	0	0
p (IMP) (€)	0	0
p (LIV) (€)	0	0
p (STMe) (€)	0	0
p (STMi) (€)	0	0

NOTE SULLA VALUTAZIONE DEI PREZZI MARGINALI

L'analisi dei prezzi marginali applica due essenziali principi di stima:

-il *principio di sostituzione*, asserisce che un soggetto è disposto a pagare per un bene, indifferentemente: a) il prezzo di mercato; o b) una somma pari al costo per produrre un bene identico; o c) il prezzo di mercato o il costo per produrre un bene di pari utilità funzionale.

-il *principio di complementarità* per il quale il valore di una parte di un bene complesso è stimato nella misura dell'aumento di valore del tutto quando si unisce al bene composito, oppure della diminuzione di valore nel caso in cui si sottrae.

I criteri di stima dei prezzi marginali sono quelli conosciuti della teoria estimativa ovvero: il prezzo, il costo, il valore di trasformazione, il valore complementare e il valore di sostituzione.

L'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche si svolge in dettaglio per ogni singola caratteristica immobiliare.

Per il prezzo ed il reddito marginali sono di seguito mostrate, in ordine gerarchico, così come compaiono in un MCA, le stime esatte e quelle approssimate.



TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO/ CARATTERISTICHE	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PRZ (€)	167.700,00	8.772,00
DAT (€)	0	0
SUP (€)	10.831,27	18.639,86
BAL (€)	0	0
TER (€)	1.511,40	2.456,03
CAN (€)	- 4.080,78	4.987,62
BOX (€)	- 5.038,00	0
XXX (€)	0	0
SUE (€)	4.786,10	13.728,55
SER (€)	0	0
RIA (€)	0	0
RIC (€)	0	0
ELE (€)	0	0
CON (€)	0	0
IMP (€)	0	0
LIV (€)	0	0
STMe (€)	0	0
STMi (€)	0	0
PREZZI CORRETTI	175.709,99	48.584,06

VALORE DI STIMA (reconciliation) – Media ponderata o Valore Atteso: **€. 112.147,03.**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA FINALE DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà, il livello medio del mercato di scambio nella zona che nella zona appare alquanto statico

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate-Territorio di Rovigo (ex catasto); Agenzia delle Entrate (ex Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Chioggia; Agenzia delle Entrate (ex Registro) di Adria; Ufficio tecnico di Porto Viro; indagini



presso siti web accreditati per ricerca comparabili e/o asking prices.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione accostata con accessori

<i>Destinazione</i>		<i>Superficie commerciale</i>	
ABITAZIONE	+	391,55 mq.	€ 112.147,03
ACCESSORI	+		
CORTE			

8.4 Adeguamenti e correzioni finali della stima:

Riduzione del valore del 40% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali/gestionali insolute al biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.), oltre ad imprevisti non risultanti in relazione, gravami e/o asservimenti, ovvero vincoli non presenti alla data di deposito della presente perizia di stima (la percentuale di default del 15% è stata ulteriormente aumentata a fronte della situazione in cui desta il bene, con parte della superficie interessata da intervento edilizio che non è stato completato; inoltre si è tenuto in debito conto anche della situazione strutturale dei beni che palesano in alcune zone degli evidenti danneggiamenti con palesarsi di crepe longitudinali):	€ 44.858,81
Spese di regolarizzazione urbanistico-amministrativa (indicative):	€ 3.000,00

8.5 Prezzo epurato del lotto unico:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.288,22
---	-------------

VALORE DELLA QUOTA DI 1/2
ARRTONDATO AD € 32.000,00
(trentaduemila/00)

Data generazione:
06.10.2023

Allegati:

- documentazione ipotecaria aggiornata (visure Conservatoria);
- documentazione catastale aggiornata (visure, planimetrie, ricevuta DocFa);
- documentazione urbanistica (dichiarazione del preposto comunale);



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 161/ 2021

- documentazione fotografica;
- comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in relazione alla verifica locazioni ecc.
- prospetto riassuntivo.

L'Esperto alla stima – qualifica REV anno 2017
Geom. Alessandro Finotelli

