

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 11/2024
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-05-2024 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dottor MARCO PESOLI

Custode Giudiziario: I.V.G. - sede di Rovigo

- Ubicazioni immobili: Comune di Porto Viro (RO) – Località Donada
- Lotto di Vendita n. 001 – Civile abitazione piano T. – 1° - Via Mantovana n. 123
- Lotto di Vendita n. 002 – Lotto di terreno edificabile - Via Mantovana n. 116/A

Oggetto: Integrazione al rapporto di stima Esecuzione immobiliare n. 11/24 – Depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità, e continuità storica delle trascrizioni riportate pagina n. 4 e 5, e capitolo n. 6 – pagina 15.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti di vendita n. 001 - 002

Esperto alla stima: Geom. Roberto Tortello
VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558:2014
N. 0189_VI;
ISCRIZIONE REGISTRO EUROPEO VALUTATORI
REV-IT/CNGeGL/2021/35

Codice fiscale: TRTRRT58M23C967B
Partita IVA: 00575510292
Studio in: Via Malipiera n. 49 - Porto Viro
Telefono: 0426 631211
Fax: 0426 631211
Email: tortello1tortelloroberto@gmail.com
Pec: roberto.tortello@geopec.it



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni A) – Premesso:

Il sottoscritto **Tortello geometra Roberto**, in qualità di perito estimatore degli immobili ricadenti nella esecuzione immobiliare n. 11/2024, promossa da [REDACTED] / [REDACTED] dopo aver depositato presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari, il proprio elaborato in data **25/02/2024, in ottemperanza a quanto disposto dal Signor Giudice Delle Esecuzioni Dottor Marco Pesoli nell'udienza del 24/05/2024, provvede ad integrare l'elaborato peritale per avvenuta accettazione di eredità relativamente alla continuità storica delle trascrizioni riportate a pagina n. 4 e 5, ed al capitolo n. 6 – pagina 15, come sotto riportato:**

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Abitazione - Via Mantovana n. 123 - località Donada - Porto Viro (RO) – 45014
Terreno Edificabile - Via Mantovana n. 116/A - località Donada - Porto Viro (RO) – 45014

Lotto: 001 – Abitazione - Via Mantovana 123 – località Donada – Porto Viro (RO) - 45104

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 - Regime: Bene personale, foglio 1 - Sezione Urbana DO, particella 1216, subalterno 1, indirizzo Via Mantovana n. 123, piano terra - primo, comune Porto Viro (RO), categoria A/2, classe 2, consistenza vani 10,5, superficie mq 255 (totale escluso aree scoperte mq 1253), rendita € 813,42

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 - Regime: Bene personale, foglio 1 - Sezione Urbana DO, particella 1216, subalterno 2, indirizzo Via Mantovana n. 123, piano terra, comune Porto Viro (RO), categoria C/6, classe 2, consistenza mq 28, superficie mq 28, rendita € 82,43

Corpo: C

Categoria: Corte o resede [CO]

Bene comune non censibile - Partita speciale A, foglio 1 - Sezione Urbana DO, particella 1216, subalterno 3, indirizzo Via Mantovana, piano terra, comune Porto Viro (RO), categoria B.C.N.C - corte comune ai sub. 1 – 2.

Lotto: 002 - Terreno Edificabile - Via Mantovana n. 116/A - località Donada - Porto Viro (RO) – 45014

Corpo: A

Categoria: Terreno Edificabile [T]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 - Regime: Bene personale, foglio 1 - Sezione Donada, particella 2268, indirizzo Via Mantovana, piano terra, comune Porto Viro (RO), categoria F/1, consistenza mq 1540, superficie 1540

2. Stato di possesso

Bene: Via Mantovana n. 123 - e n. 116/A - Donada - Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: 001 – Abitazione - Via Mantovana 123 – località Donada – Porto Viro (RO) - 45104

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di lo-



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni
cazione stipulato in data 20/02/2023 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., Registrato all' Ufficio Delle Entrate di Rovigo il 21/02/2023 ai nn.000306 - serie 3T- Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 28/02/2026.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/10/2025

Corpo: B

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 20/02/2023 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., Registrato all' Ufficio Delle Entrate di Rovigo il 21/02/2023 ai nn.000306 - serie 3T - Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 28/02/2026.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/10/2025

Corpo: C

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 20/02/2023 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., Registrato all' Ufficio Delle Entrate di Rovigo il 21/02/2023 ai nn.000306 - serie 3T- Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 28/02/2026.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/10/2025

Lotto: 002 - Terreno Edificabile - Via Mantovana n. 116/A - località Donada - Porto Viro (RO) - - 45014

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Mantovana n. 123 - e n. 116/A – località Donada - Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI al piano terra

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Mantovana n. 123 - e n. 116/A – località Donada - Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: 001

Corpo: A



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: C

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Mantovana n. 123 - e n. 116/A – località Donada - Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Mantovana n. 123 - e n. 116/A – località Donada - Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: B

Misure Penali: Dato non conosciuto

Corpo: C

Misure Penali: Dato non conosciuto

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: Dato non conosciuto

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mantovana n. 123 - e n. 116/A – località Donada - Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI – aggiornato con accettazione di eredità:

a) in morte de [REDACTED], trascritta a Chioggia (VE) il 02/07/2024, ai nn RG



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni 3928 / RP 2946;

b) in morte de [REDACTED], trascritta a Chioggia (VE) il 16/07/2024, ai nn RG 4178 / RP 3144

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI – aggiornato con accettazione di eredità:

a) in morte de [REDACTED], trascritta a Chioggia (VE) il 02/07/2024, ai nn RG 3928 / RP 2946;

b) in morte de [REDACTED], trascritta a Chioggia (VE) il 16/07/2024, ai nn RG 4178 / RP 3144

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI – aggiornato con accettazione di eredità:

a) in morte de [REDACTED], trascritta a Chioggia (VE) il 02/07/2024, ai nn RG 3928 / RP 2946;

b) in morte de [REDACTED], trascritta a Chioggia (VE) il 16/07/2024, ai nn RG 4178 / RP 3144

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Mantovana n. 123 - e n. 116/A – località Donada - Porto Viro (RO) - 45014

Lotto: 001 - Abitazione - Via Mantovana 123 – località Donada – Porto Viro (RO) - 45104

Valore complessivo intero: € 170.000,00

Lotto: 002 - Terreno Edificabile - Via Mantovana n. 116/A - località Donada - Porto Viro (RO) – 45014

Valore complessivo intero: € 78.000,00

QUESITO

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : **ACCEDA** fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. **Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.**

1. **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'operazioni peritali.



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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;
- d) 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 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 perito, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, **le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto**;

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

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Difformità urbanistiche - edilizie



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

- Difformità Catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali Cause in corso
 - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
 - La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione.

- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)
- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

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



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

delle dichiarazioni del terzo occupante;

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

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

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

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

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

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

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 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 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali

nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di 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 (RO)
Località Donada
Via Mantovana n. 123**

Lotto di vendita: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in località: Donada, Via Mantovana n. 123

Note: Civile abitazione di piani due (catasto fabbricati foglio 1 Porto Viro (RO) - sezione urbana DO - particella 1216 sub. 1) con annesso corte comune ai sub 1 - 2 (catasto fabbricati foglio 1 Porto Viro (RO) - sezione urbana DO - particella 1216 sub. 3). L'abitazione è composta al piano terra da : Ingresso – scala interna - cantina - taverna - scala interna - studio - letto - disbrigo - bagno - centrale termica, ed al piano primo da: Vano scala - cucina - soggiorno/pranzo - ripostiglio - disimpegno - 3 vani letto - bagno - poggiolo esterno.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 - Regime: Bene personale, foglio 1 - Sezione Urbana DO, particella 1216, subalterno 1, indirizzo Via Mantovana n. 123, piano terra - primo, comune Porto Viro (RO), categoria A/2, classe 2, consistenza vani 10,5, superficie mq 255 (totale escluso aree scoperte mq 1253, rendita € 813,42.

Derivante da: Variazione toponomastica del 14/08/2020 - pratica n. RO0038336 in atti dal 14/08/2020 - Variazione toponomastica d'ufficio (n. 23601. 1/2020).

Confini Intera proprietà: A Nord: Strada Pubblica Via Mantovana - a Est : particelle 1411 – 1412 – 1417 - 1710 - a Sud: particella 1667 - a Ovest: particelle 1217 - 2263.

Salvo più precisi e attuali.

Note: N.B. Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'annotazione di restrizione beni trascritto a Chioggia (VE) in data 20/04/2018 ai nn. RG 1986 / RP 241.

Fabbricato sprovvisto di attestato di prestazione energetica dell'edificio.

Al catasto terreni la particella 1216, risulta censita E.U. di mq 1248.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme



Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in località: Donada, Via Mantovana n. 123

Note: Garage al piano terra (catasto fabbricati foglio 1 Porto Viro (RO) - sezione urbana DO - particella 1216 sub. 2), con annesso corte comune ai sub 1 - 2 (catasto fabbricati foglio 1 Porto Viro (RO) - sezione urbana DO - particella 1216 sub. 3).

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 - Regime: Bene personale, foglio 1 - Sezione Urbana DO, particella 1216, subalterno 2, indirizzo Via Mantovana n. 123, piano terra, comune Porto Viro (RO), categoria C/6, classe 2, consistenza mq 28, superficie mq 28, rendita € 82,43.

Derivante da: Variazione toponomastica del 14/08/2020 - pratica n. RO0038337 in atti dal 14/08/2020 - Variazione toponomastica d'ufficio (n. 23602. 1/2020).

Confini Intera proprietà: A Nord: Strada Pubblica Via Mantovana - a Est : particelle 1411 – 1412 – 1417 - 1710 - a Sud: particella 1667 - a Ovest: particelle 1217 - 2263.

Salvo più precisi e attuali.

Note: N.B. Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'annotazione di restrizione beni trascritto a Chioggia (VE) in data 20/04/2018 ai nn. RG 1986 / RP 241. Fabbricato sprovvisto di attestato di prestazione energetica dell'edificio.

Al catasto terreni la particella 1216, risulta censita E.U. di mq 1248.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

Identificativo corpo: C.

Corte o resede [CO] sito in località: Donada, Via Mantovana n. 123

Note: Bene comune non censibile - Partita speciale A - (catasto fabbricati foglio 1 Porto Viro (RO) - sezione urbana DO - particella 1216 sub. 3).

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

Intestazione: Bene comune non censibile - Partita speciale A, foglio 1 - Sezione Urbana DO, particella 1216, subalterno 3, indirizzo Via Mantovana, piano terra, comune Porto Viro (RO), categoria B.C.N.C. - corte comune ai sub. 1 – 2

Derivante da: Variazione toponomastica del 14/08/2020 - pratica n. RO0038335 in atti dal 14/08/2020 - Variazione toponomastica d'ufficio (n. 23600. 1/2020).

Confini Intera proprietà: A Nord: Strada Pubblica Via Mantovana - a Est : particelle 1411 – 1412 – 1417 - 1710 - a Sud: particella 1667 - a Ovest: particelle 1217 - 2263.

Salvo più precisi e attuali.

Note: N.B. Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'annotazione di restrizione beni trascritto a Chioggia (VE) in data 20/04/2018 ai nn. RG 1986 / RP 241. Fabbri-cato sprovvisto di attestato di prestazione energetica dell'edificio.

Al catasto terreni la particella 1216, risulta censita E.U. di mq 1248.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Compendio immobiliare composto da una civile abitazione di piani due (catasto fabbricati foglio 1 Porto Viro (RO) - sezione urbana DO - particella 1216 sub. 1), con annesso garage al piano terra (catasto fabbricati foglio 1 Porto Viro (RO) - sezione urbana DO - particella 1216 sub. 2 - corte comune ai sub 1 - 2 (catasto fabbricati foglio 1 Porto Viro (RO) - sezione urbana DO - particella 1216 sub. 3).

L'area cortiliva risulta completamente recintata sui lati nord/ovest/est, mentre non esiste alcuna recinzione sul confine sud del fondo finitimo identificato al catasto terreni al foglio 1 di Donada - particella 1667, ove insiste altro fabbricato di altra ditta, avente diritto di passaggio per accesso e recesso alla pubblica via (via Mantovana), tramite una servitù di passaggio costituita di fatto lungo il confine ovest della particella 1216.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale e commerciale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buone), Stazione Carabinieri (Buone), Farmacia (Buone), Scuole Primarie e secondarie (Buone), Banche (Buone), Poste e telecomunicazioni (Buone)

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Delta Del PO.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale 309 Romea Km 4, Fermata Pulman Km 0,8

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Porto Viro (RO), Via Mantovana n. 123

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Porto Viro (RO), Via Mantovana n. 123.

Identificativo corpo: C

Corte o resede [CO] sito in Porto Viro (RO), Via Mantovana n. 123.

Immobili attualmente occupati da [REDACTED] **, con contratto di locazione stipulato in data 20/02/2023 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza annuale.**

Registrato a Ufficio Entrate di Rovigo il 21/02/2023 ai nn.000306 - serie 3T



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 28/02/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/10/2025

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Contratto di locazione stipulato in data 20/02/2023 - registrato all'Ufficio Delle Entrate di Rovigo in data 21/02/2023 ai nn 000306 - serie 3T - durata anni 4 + 4 dal 01/03/2022 al 28/02/2026 .

Canone di locazione annua pari ad € 2.400,00, da ritenersi VILE ai sensi dell'art. 2923 - comma 3 c.c., in quanto dai conteggi eseguiti dal sottoscritto perito estimatore il canone di locazione da ritenersi congruo e coerente per immobili simili e/o similari esistenti in comune di Porto Viro (RO), si può quantificare secondo il seguente prospetto di calcolo, ed applicando una media ponderata dei

valori di locazione che oscillano tra € 2,90/mq a € 3,90/mq, si determina un valore di locazione pari ad € 3,40/mq, con conseguente quantificazione e determinazione del seguente valore di locazione mensile:

a) - Superficie Lorda abitazione P.T.- 1° = mq 253 x 1,00 x € 3,40/ mq = € 860,20/canone mensile

b) - Superficie Lorda garage P.T. = mq 31 x 0,50 x € 3,40/ mq = € 52,70/canone mensile

- **Importo complessivo canone mensile da ritenersi congruo e coerente = € 912,90/ mensile.**

Titolo opponibile alla procedura esecutiva, in quanto il contratto di locazione registrato in data 21-02-2023, risulta antecedente all'annotazione a trascrizione della Sentenza di condanna esecutiva n. 836 del 01/12/2023, trascritta nei pubblici registri immobiliari di Chioggia (VE) ai nn R.P. 836 /R.G 6759.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1 Iscrizioni : Nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];**

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili ;

A rogito di Tribunale di Rovigo in data 16/01/2024 ai nn. 13/2024 iscritto/trascritto a Chioggia (VE) in data 24/01/2024 ai nn. 417/304;

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Rovigo (RO) del 16/01/2024 . repertorio n. 13/2024, trascritto a Chioggia (VE) il 24/01/2024 ai nn. R.P. 304/R.G. 417, che colpisce gli immobili in piena proprietà del [REDACTED] identificati al catasto fabbricati in comune di Porto Viro - sezione urbana DO -foglio 1:particella 1216 sub. 1 - Abitazione - foglio 1-particella 1216 sub. 2 - Garage - foglio 1-particella 1216 sub. 3 - Ente Comune - foglio 1-particella 2268 - F1 Area Urbana di mq 2268-, ed identificati al catasto terreni sezione Donada -foglio 1: particella 1216 Ente urbano di mq 1248 - particella 2268 Ente urbano di mq 2268.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - Lotto 1 + corpo A – Lotto 2



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Sequestro conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - ordinanza di sequestro conservativo ;

A rogito di Tribunale di Rovigo in data 24/11/2016 ai nn. 830/13.

iscritto/trascritto a Chioggia (VE) in data 05/01/2017 ai nn. 140/97;

Sequestro conservativo trascritto il 05/01/2017, che inizialmente colpisce gli immobili di [REDACTED] identificati al catasto fabbricati al foglio 1 - sezione urbana DO - particella 1216 sub. 1 e 2 (piena proprietà di 1/1), gli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio 1 - sezione urbana DO - particella 2268 cat. F/1 - di mq 1540, ed identificati al catasto terreni foglio 1 sezione Donada - particella 2268 - Ente urbano di mq 1540 (quota di piena proprietà di 1/2), e gli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio 1 - sezione urbana DO - particella 1849 sub. 2 e 5 (quota di piena proprietà di 1/1), a cui è seguita l'annotazione per restrizione dei beni;

Annotazione per restrizione dei beni da parte della Corte di Appello di Venezia (VE)

in data 13/04/2018 - repertorio n. 830/2013, trascritta a Chioggia (VE) in data 20/04/2018 - RG n. 1986 / RP n. 241 , con la quale viene ridotto il sequestro conservativo disposto nei confronti di [REDACTED] fino alla concorrenza della somma di € 165.520,00 oltre accessori ai seguenti beni :

casa unifamiliare censita al catasto fabbricati del comune di Porto Viro (RO) - foglio 1 - particella 1216 sub. 1 e sub. 2, per la quota di 1/1; particella 2268, per la quota di 1/1.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - Lotto 1 + corpo A – Lotto 2

- Sentenza di condanna esecutiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: Annotazione a trascrizione Sentenza di condanna esecutiva ;

A rogito di Tribunale di Rovigo in data 06/10/2016 ai nn. 1262/2016

iscritto/trascritto a Chioggia (VE) in data 01/12/2023 ai nn. 836/6759;

Annotazione a trascrizione sentenza di condanna esecutiva contro [REDACTED]

trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Chioggia (VE) in data 01/12/2023 ai nn R.P. 836 - R.G. 6759.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - Lotto 1 + corpo A – Lotto 2

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna

4.3 Misure Penali: dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Porto Viro (RO) – loc. Donada - Via Mantovana n. 123

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Porto Viro (RO) – loc. Donada - Via Mantovana n. 123

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Corte o resede [CO] sito in Porto Viro (RO) – loc. Donada - Via Mantovana n. 123

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1) – Precedenti proprietari:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

- proprietari per 1/2

ciascuno, **proprietari ante ventennio** al **20/05/2005**.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ottaviano fabbri di Adria (RO), in data

17/12/1980 – repertorio n. 30231; trascritto a Chioggia (VE) in data 31/12/1980, ai nn. 29/28.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

- proprietario per

12/18;

[REDACTED] - proprietario per 2/18;

[REDACTED] - proprietaria per 2/18;

[REDACTED] - proprietaria

per 2/18; **proprietari dal 20/05/2005 al 05/02/2015**.

In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED], a rogito di Successione in morte

di [REDACTED], deceduta il [REDACTED], in data [REDACTED], registrata a Adria (RO), in

data 19/04/2005, ai nn. 97 - volume 423; trascritto a Chioggia (VE) il 20/05/2005, ai nn.

3337/1843.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

- proprietario per 6/18;

[REDACTED] - proprietaria per 6/18;



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

██████████ - proprietario per 6/18, proprietari dal 05/02/2015 al 01/07/2016.

In forza di denuncia di successione ██████████ a rogito di Successione in morte di ██████████
██████████, deceduto in data ██████████, registrata a Adria (RO), in data 18/12/2014, ai nn. 77'0 -
volume 9990; trascritto a Chioggia (VE) in data 05/02/2015, ai nn. 500/392.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari:

1) Accettazione di eredità in morte del ██████████, trascritta a Chioggia (VE) il 02/07/2024, ai nn RG 3928 / RP 2946;

2) Accettazione di eredità in morte del ██████████, trascritta a Chioggia (VE) il 16/07/2024, ai nn RG 4178 / RP 3144

6.2) – Attuali proprietari:

Titolare/Proprietario: ██████████ - proprietario per 1/1 -
Regime: Bene personale, **proprietario dal 01/07/2016 ad oggi (attuale proprietario).**

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Cocito Giann Enrico di Porto Tolle (RO), in data 01/07/2016 – repertorio n. 3785/2833; trascritto a Chioggia (VE) in data 20/07/2016, ai nn. 3797/2637.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B- C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in località: Donada, Via Mantovana n. 123

Numero pratica: PV1028/74

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione laboratorio e casa di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 6204

Rilascio in data 07/12/1974 al n. di prot. 131

Abitabilità/agibilità in data 30/12/1977 al n. di prot.

NOTE: Licenza edilizia n. 131 del 07/12/1974 e Certificato di abitabilità del 30/12/1977, riportato nell'atto notarile di divisione del Notaio Cocito Giann Enrico di Porto Tolle (RO) - repertorio n. 3785/2833 del 01/07/2016, ma non presente nei fascicoli giacenti presso l'ufficio tecnico comunale di Porto Viro (RO).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

Abitazione di tipo civile [A2] sito in località: Donada, Via Mantovana n. 123

Numero pratica: D1259/87

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione in Sanatoria ai sensi art. 31 L.S. N. 47/85

Per lavori: Sanatoria di fabbricato ad uso residenziale costruito in difformità alla Licenza Edilizia n. 131 del 07/12/1974

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/01/1986 al n. di prot. 180

Rilascio in data 14/10/1987 al n. di prot.

NOTE: Concessione in Sanatoria n. 34/1987 del 14/10/1987, per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale costruito in difformità alla Licenza Edilizia n. 131 del 07/12/1974

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Garage o autorimessa [G]

Corte o redese [CO]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Garage o autorimessa [G]

Corte o redese [CO]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 64 del 27/11/2019
Zona omogenea:	Art . 15 - Ambiti Territoriali Omogenei - ATO 01; Art. 22 - Zona B3 - Semiestensiva Esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22 - Zona B3 - Semiestensiva Esistente (estratto delle N. T. O. del P.I. vigenti), come riportato nel C.D.U. rilasciato in data 22/11/2023 dal Comune di Porto Vito (RO), su richiesta del sottoscritto perito estimatore.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Civile abitazione di piani due (catasto fabbricati foglio 1 Porto Viro (RO) - sezione urbana DO - particella 1216 sub. 1), con annesso corte comune ai sub 1 - 2 (catasto fabbricati foglio 1 Porto Viro (RO) - sezione urbana DO- particella 1216 sub. 3).

L'abitazione risulta composta al piano terra da: Androne d'ingresso e scala interna - taverna - studio - letto - bagno - scala interna per accesso al locale cantina - centrale termica, ed al piano primo da: Vano scala - cucina - soggiorno/pranzo - ripostiglio - disimpegno - 3 vani letto - bagno - poggiolo esterno.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **255,00**

E' posto al piano: Terra - primo

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 123; ha un'altezza utile interna di circa m. H= ml 2,95

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Mediocre stato di manutenzione e conservazione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterizio e c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: interna materiale: marmo ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: Tegole in cemento condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone Note: Pavimentazione in marmo in gran parte delle stanze, ad eccezione della cucina e del bagno.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti Note: Portone d'ingresso costituito da doppia porta in alluminio anodiz-



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

zato e vetro.

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **Interna a doppia rampa** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: Esistono n. 2 caldaie murali, una posizionata nel locale caldaia al piano terra e l'altra posizionata esternamente sulla parete ovest del fabbricato.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1988
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale
Stato impianto	mediocre
Epoca di realizzazione/adeguamento	1988
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 " Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella 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. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b).

Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 60% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo. 10% - terreno in comproprietà, 5%. La superficie indicata è quella esterna lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso P.T	superf. esterna lorda	12,35	1,00	12,35
Cantina P.T	superf. esterna lorda	11,40	1,00	11,40
Taverna P.T	superf. esterna lorda	17,40	1,00	17,40
Scale interne P.T	superf. esterna lorda	15,30	1,00	15,30
Studio P.T	superf. esterna lorda	14,40	1,00	14,40
Letto P.T	superf. esterna lorda	20,20	1,00	20,20
Disbrigo P.T	superf. esterna lorda	3,25	1,00	3,25
Bagno P.T	superf. esterna lorda	8,00	1,00	8,00
Centrale Termica P.T	superf. esterna lorda	9,50	1,00	9,50
Disimpegno + vano scala P.1°	superf. esterna lorda	12,70	1,00	12,70
Cucina P.1°	superf. esterna lorda	16,30	1,00	16,30
Pranzo/soggiorno P.1°	superf. esterna lorda	31,00	1,00	31,00
Ripostiglio P.1°	superf. esterna lorda	5,50	1,00	5,50
Disimpegno P.1°	superf. esterna lorda	11,80	1,00	11,80
Letto P.1°	superf. esterna lorda	14,40	1,00	14,40
Letto P.1°	superf. esterna lorda	20,20	1,00	20,20
Bagno P.1°	superf. esterna lorda	8,20	1,00	8,20
Letto P.1°	superf. esterna lorda	17,40	1,00	17,40
Poggiolo Esterno P.1°	superf. esterna lorda	5,70	0,35	2,00
		255,00		251,30



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1988
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale
Stato impianto	mediocre
Epoca di realizzazione/adeguamento	1988
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 " Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella 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. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b).

Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 60% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo. 10% - terreno in comproprietà, 5%. La superficie indicata è quella esterna lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage P.T.	superf. esterna lorda	31,00	0,50	15,50
		31,00		15,50



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

Descrizione: **Corte o resede [CO]** di cui al punto C

Bene comune non censibile - Partita speciale A - (catasto fabbricati foglio 1 Porto Viro (RO) - sezione ubana DO - particella 1216 sub. 3).

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **998 (area cortiliva)**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Mediocre stato di manutenzione e conservazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bene comune non censibile - corte comune ai sub. 1 - 2	sup reale netta	0,00	1,00	0,00
		0,00		0,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

La determinazione del più probabile valore di mercato avviene applicando il metodo di stima sintetico comparativo, basato sui valori unitari assegnati per recenti compravendite immobiliari di immobili simili e/o similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, valore riferito alle superfici lorde commerciali dei locali (superficie ragguagliata applicando i relativi coefficienti per i locali accessori ed il terreno di pertinenza), comprensivo del valore del sedime del fabbricato e dell'area cortiliva di pertinenza, nel mediocre stato di manutenzione e conservazione in cui attualmente si trova ogni singola unità immobiliare da stimare.

Dalla risultanza dei dati rilevati, applicando il metodo estimativo M.C.A. (metodo comparativo di mercato), per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato in zona e zone limitrofe, e tenuto conto dell'andamento negativo del mercato immobiliare, si può assumere un parametro unitario per la civile abitazione **pari ad € 750,00/mq.**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo (RO);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia (VE);



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

Uffici del registro di Rovigo (RO);

Ufficio tecnico di Porto Viro (RO);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Porto Viro (RO);

Altre fonti di informazione: Operatori del settore immobiliare presenti in zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 188.475,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso P.T	12,35	€ 750,00	€ 9.262,50
Cantina P.T	11,40	€ 750,00	€ 8.550,00
Taverna P.T	17,40	€ 750,00	€ 13.050,00
Scale interne P.T	15,30	€ 750,00	€ 11.475,00
Studio P.T	14,40	€ 750,00	€ 10.800,00
Letto P.T	20,20	€ 750,00	€ 15.150,00
Disbrigo P.T	3,25	€ 750,00	€ 2.437,50
Bagno P.T	8,00	€ 750,00	€ 6.000,00
Centrale Termica P.T	9,50	€ 750,00	€ 7.125,00
Disimpegno + vano scala P.1°	12,70	€ 750,00	€ 9.525,00
Cucina P.1°	16,30	€ 750,00	€ 12.225,00
Pranzo/soggiorno P.1°	31,00	€ 750,00	€ 23.250,00
Ripostiglio P.1°	5,50	€ 750,00	€ 4.125,00
Disimpegno P.1°	11,80	€ 750,00	€ 8.850,00
Letto P.1°	14,40	€ 750,00	€ 10.800,00
Letto P.1°	20,20	€ 750,00	€ 15.150,00
Bagno P.1°	8,20	€ 750,00	€ 6.150,00
Letto P.1°	17,40	€ 750,00	€ 13.050,00
Poggiolo Esterno P.1°	2,00	€ 750,00	€ 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 188.475,00
Valore corpo			€ 188.475,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 188.475,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 188.475,00

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.625,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage P.T.	15,50	€ 750,00	€ 11.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.625,00
Valore corpo			€ 11.625,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.625,00



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

C. Corte o resede [CO]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bene comune non censibile - corte comune ai sub. 1 - 2	0,00	€ 750,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	251,30	€ 188.475,00	€ 188.475,00
B	Garage o autorimessa [G]	15,50	€ 11.625,00	€ 11.625,00
C	Garage o autorimessa [G]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	- € 30.015,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	- € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova che viene arrotondato per difetto pari a:	€ 170.000,00
--	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita:

Imposta di registro prevista per legge



Lotto di vendita: 002

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno Edificabile [T] sito in località: Donada - Via Mantovana n. 116/A

Note: Appezamento di terreno edificabile identificato al catasto fabbricati foglio 1 Porto Viro (RO) - sezione urbana DO - particella 2268 categoria F/1 di mq 1540, ed al catasto terreni al foglio 1 Porto Viro (RO) - sezione Donada - particella 2268 - Ente urbano di mq 1540, ove risulta eseguito un piccolo scavo interrato a trincea per effettuare lavori di riparazione su autoveicoli, protetta da una struttura mobile per riparo dagli agenti atmosferici, autorizzata con DIA del 13/02/2007 - prot. n. 0019154.

Si evidenzia, che l'accesso all'appezzamento di terreno avviene attraverso uno stradello asfaltato di penetrazione di larghezza media di ml 6,00 (catasto terreni foglio 1 Sezione Donada - particella 1860 - seminativo di mq 374) posto a sud della particella 2268 di proprietà della Ditta [REDACTED] e che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza della superficie del lotto, in quanto non richiesti dal quesito, pertanto la delimitazione fisica del lotto dovrà essere effettuata a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1 –
Regime: Bene personale, foglio 1 - Sezione Donada, particella 2268, indirizzo Via Mantovana n. 116/A - piano terra, comune Porto Viro (RO), categoria F/1, consistenza mq 1540, superficie 1540.

Derivante da: Altre del 05/08/2010 - Pratica n. RO0093449 on atti dal 05/08/2010 - Costituzione di Area Urbana per frazionamento (n. 766. 1/2010)

Confini: A Nord: particelle 2057 - 137 - a Est: particelle 1849 1863 - a Sud: particella 1519 - a Ovest particella 2378. Salvo più precisi e attuali.

Note: N.B. Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'annotazione di restrizione beni trascritto a Chioggia (VE) in data 20/04/2018 ai nn. RG 1986 / RP 241.

Al catasto terreni la particella 2268, risulta censita E.U. di mq 1540.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appezamento di terreno edificabile identificato al catasto fabbricati foglio 1 Porto Viro (RO) - sezione urbana DO - particella 2268 categoria F/1 di mq 1540, ed al catasto terreni al foglio 1 Porto Viro (RO) - sezione Donada - particella 2268 - Ente urbano di mq 1540, ove risulta eseguito un piccolo scavo interrato a trincea per effettuare lavori di riparazione su autoveicoli, protetta da una struttura mobile per riparo dagli agenti atmosferici, autorizzata con DIA del 13/02/2007 - prot. n.



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni 0019154.

Si evidenzia, che l'accesso all'appezzamento di terreno avviene attraverso uno stradello asfaltato di penetrazione di larghezza media di ml 6,00 (catasto terreni foglio 1 Sezione Donada - particella 1860 - seminativo di mq 374) di proprietà della Ditta [REDACTED] [REDACTED] posto a sud della particella 2268 e tramite un cancello scorrevole in ferro posizionato lungo il confine sud della particella 2268, e che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza della superficie del lotto, in quanto non richiesti dal quesito, pertanto la delimitazione fisica del lotto dovrà essere effettuata a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale e commerciale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buone), Stazione Carabinieri (Buone), Farmacia (Buone), Scuole Primarie e secondarie (Buone), Banche (Buone), Poste e telecomunicazioni (Buone)

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Delta Del PO.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale 309 Romea Km 4, Fermata Pulman Km 0,8

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

Note: Immobile attualmente occupato da [REDACTED], ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1 Iscrizioni: Nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED];

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Rovigo in data 16/01/2024 ai nn. 13/2024 iscritto/trascritto a Chioggia (VE) in data 24/01/2024 ai nn. 417/304;

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Rovigo (RO) del 16/01/2024 . re-pertorio n. 13/2024, trascritto a Chioggia (VE) il 24/01/2024 ai nn. R.P. 304/R.G. 417, che colpisce gli immobili in piena proprietà del [REDACTED] identificati al catasto fabbricati in comune di Porto Viro - sezione urbana DO -foglio 1:particella 1216 sub. 1 - Abitazione - foglio 1-particella 1216 sub. 2 - Garage - foglio 1-particella 1216 sub. 3 - Ente Comune - foglio 1-particella 2268 - F1 Area Urbana di mq 2268-, ed identificati al catasto terreni sezione Donada -foglio 1: particella 1216 Ente urbano di



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni mq 1248 - particella 2268 Ente urbano di mq 2268.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - Lotto 1 + corpo A – Lotto 2

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Sequestro conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - ordinanza di sequestro conservativo ;

A rogito di Tribunale di Rovigo in data 24/11/2016 ai nn. 830/13.

iscritto/trascritto a Chioggia (VE) in data 05/01/2017 ai nn. 140/97;

Sequestro conservativo trascritto il 05/01/2017, che inizialmente colpisce gli immobili di [REDACTED] identificati al catasto fabbricati al foglio 1 - sezione urbana DO - particella 1216 sub. 1 e 2 (piena proprietà di 1/1), gli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio 1 - sezione urbana DO - particella 2268 cat. F/1 - di mq 1540, ed identificati al catasto terreni foglio 1 sezione Donada - particella 2268 - Ente urbano di mq 1540 (quota di piena proprietà di 1/2), e gli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio 1 - sezione urbana DO - particella 1849 sub. 2 e 5 (quota di piena proprietà di 1/1), a cui è seguita l'annotazione per restrizione dei beni;

Annotazione per restrizione dei beni da parte della Corte di Appello di Venezia (VE) in data 13/04/2018 - repertorio n. 830/2013, trascritta a Chioggia (VE) in data 20/04/2018 - RG n. 1986 / RP n. 241 , con la quale viene ridotto il sequestro conservativo disposto nei confronti di [REDACTED] fino alla concorrenza della somma di € 165.520,00 oltre accessori ai seguenti beni :

casa unifamiliare censita al catasto fabbricati del comune di Porto Viro (RO) - foglio 1 - particella 1216 sub. 1 e sub. 2, per la quota di 1/1; particella 2268, per la quota di 1/1.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - Lotto 1 + corpo A – Lotto 2

- Sentenza di condanna esecutiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: Annotazione a trascrizione Sentenza di condanna esecutiva ;

A rogito di Tribunale di Rovigo in data 06/10/2016 ai nn. 1262/2016

iscritto/trascritto a Chioggia (VE) in data 01/12/2023 ai nn. 836/6759;

Annotazione a trascrizione sentenza di condanna esecutiva contro [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Chioggia (VE) in data 01/12/2023 ai nn R.P. 836 - R.G. 6759.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C - Lotto 1 + corpo A – Lotto 2

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna

4.3 Misure Penali: Dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Terreno Edificabile [T] sito in località: Donada - Via Mantovana n. 116/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1) – Attuali proprietari

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietario per 1/1 - [REDACTED] **proprietario ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Marzia Tommasina Formicola di Loreo (RO), in data 16/04/1997 – repertorio n. 34958/4520; registrato a Adria (RO), in data 05/05/1997, ai nn. 479/1V; trascritto a Chioggia (VE), in data 09/05/1997, ai nn. 2120/1523.

Note: Atto di compravendita del terreno identificato al catasto terreni al foglio 1 di Porto Viro (RO) - Sezione Donada -particella 1796 di mq 477, da cui a seguito di frazionamento deriva l'attuale particella 2268 di mq 1540

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA001299/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione scavo interrato a trincea per personale officina operante sui fondi di autocarri e strutture mobili per riparo dalla pioggia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/11/2007 al n. di prot. 0019154

Rilascio in data 13/11/2007 al n. di prot. 0019154

NOTE: DIA001299 del 13/11/2007, per la realizzazione scavo interrato a trincea per personale officina operante sui fondi di autocarri e strutture mobili per riparo dalla pioggia.

Numero pratica: P.E. 2010/094

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un capannone per uso officina meccanica, previa rimozione di strutture amovibili

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/09/2010 al n. di prot. 013073

Rilascio in data 12/10/2011 al n. di prot.

NOTE: Permesso di costruire n. 1491 del 12/10/2011, per la costruzione di un capannone per uso officina meccanica, previa rimozione di strutture amovibili; Opera mai realizzata.

7.1 Conformità edilizia:

Terreno Edificabile [T]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: A



7.2 Conformità urbanistica:

Terreno Edificabile [T]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 64 del 27/11/2019
Zona omogenea:	Art. 15 - Ambiti Territoriali Omogenei - ATO 01; - Art. 32 - Zona D1- Produttiva e commerciale di completamento - interessato da: Vincolo Paesaggistico - Fasce costiere e marine e lacuali per una pro
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32 . ZONA D1 - Produttiva e commerciale di completamento (estratto delle N. T. O. del P.I. vigenti), come riportato nel C.D.U. rilasciato in data 22/11/2023 dal Comune di Porto Vito (RO), su richiesta del sottoscritto perito estimatore.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: **Conforme**
Dati precedenti relativi ai corpi: **A**

Descrizione: **Terreno Edificabile [T]** di cui al punto **A**

Appezamento di terreno edificabile identificato al catasto fabbricati foglio 1 Porto Viro (RO) - sezione urbana DO - particella 2268 categoria F/1 di mq 1540, ed al catasto terreni al foglio 1 Porto Viro (RO) - sezione Donada - particella 2268 - Ente urbano di mq 1540.

Si evidenzia, che l'accesso all'appezzamento di terreno avviene attraverso uno stradello asfaltato di penetrazione di larghezza media di ml 6,00 (catasto terreni foglio 1 Sezione Donada - particella 1860 - seminativo di mq 374) di proprietà della Ditta [REDACTED], posto a sud della particella 2268 e tramite un cancello scorrevole in ferro posizionato lungo il confine sud della particella 2268, e che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza della superficie del lotto, in quanto non richiesti dal quesito, pertanto la delimitazione fisica del lotto dovrà essere effettuata a cura e spese del futuro aggiudicatario.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.540,00**



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Mediocre stato di manutenzione e conservazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile	sup reale netta	1.540,00	1,00	1.540,00
		1.540,00		1.540,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di stima comparativo, basato sui valori unitari assegnati per recenti compravendite immobiliari di terreni simili e/o similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, in base alla loro effettiva potenzialità edificatoria riportata nelle N.T.A. annesse al P.R.G. del comune di Porto Viro (RO), e con confronto delle tabelle IMU approvate dal comune di Porto Viro (RO), relative alla determinazione del valore dei terreni edificabili.

- Valore unitario assegnato ai terreno identificato al foglio 1 di Porto Viro (RO) - sezione Donada
- particella n. 2268 **pari ad € 60,00/mq.**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo (RO);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia (VE);

Uffici del registro di Rovigo (RO);

Ufficio tecnico di Porto Viro (RO);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Porto Viro (RO);

Altre fonti di informazione: Operatori del settore immobiliare presenti in zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Terreno [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno edificabile	1.540,00	€ 60,00	€ 92.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.400,00
Valore corpo			€ 92.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.400,00



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreno [T]	1.540,00	€ 92.400,00	€ 92.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) **- € 13.860,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **- € 0,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità: **- € 0,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, che viene arrotondato per difetto pari a: **€ 78.000,00**

8.6 Regime fiscale della vendita:

Imposta di registro prevista per legge

Data generazione: 18/07/2024

- Deposito della relazione peritale:

La presente integrazione di perizia, viene deposita in formato cartaceo completa di n. 2 allegati, ed invitata telematicamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Rovigo, e copia viene inviata tramite raccomandata A.R., al custode giudiziario, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, all'esecutato, al legale dell'esecutato, ed al Delegato alla vendita.

- Allegati :

1) - Scheda riassuntiva commerciale lotti di vendita n. 1 - 2

2) - Accettazione tacita di eredità:

a) in morte del ██████████ a rogito di Notaio Cocito Giannenrico di Porto Tolle (RO) in data 01//07/2016 – rep. n. 3785/2833, trascritta a Chioggia (VE) in data 02/07/2024 – ai nn. R.G. 2946 / R.P. 3928

b) in morte del ██████████ a rogito di Notaio Cocito Giannenrico di Porto Tolle (RO) in data 01//07/2016 – rep. n. 3785/2833, trascritta a Chioggia (VE) in data 16/07/2024, ai nn RG 4178 / RP 3144

L'Esperto alla stima
Geometra Roberto Tortello



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

- **Occupazione del Bene** : Immobili attualmente occupati da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 20/02/2023 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza annual, Registrato all' Ufficio Delle Entrate di Rovigo il 21/02/2023 ai nn.000306 - serie 3T.

Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 28/02/2026.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 27/10/2025

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Titolo opponibile alla procedura esecutiva, in quanto il contratto di locazione registrato in data 21-02-2023, risulta antecedente all'annotazione a trascrizione della Sentenza di condanna esecutiva n. 836 del 01/12/2023, trascritta nei pubblici registri immobiliari di Chioggia (VE) ai nn R.P. 836 /R.G 6759.

- **Canone annuo di locazione da ritenersi VILE a sensi dell'art. 2923 – comma 3 del codice civile.**

- **Abusi Edilizi** : Non Sono presenti abusi edilizi.



Integrazione Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 11 / 2024, depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità e continuità storica delle trascrizioni

Scheda riassuntiva di natura commerciale da allegare all'ordinanza di vendita

- Esecuzione immobiliare n. 11/2024 - R.G.E.
- Giudice Esecuzione : Dottor Marco Pesoli
- Custode Giudiziario : I.V.G. – sede di Rovigo (RO)
- Procedente : [REDACTED]

- Esecutati : [REDACTED]

- LOTTO DI VENDITA N. 2

- VALORE DI STIMA € 78.000,00 (Euro Settantottomila/00)

- Diritto che si vende: (piena proprietà per 1000/1000)

Appezamento di terreno edificabile identificato al catasto fabbricati foglio 1 Porto Viro (RO) - sezione urbana DO - particella 2268 categoria F/1 di mq 1540, ed al catasto terreni al foglio 1 Porto Viro (RO) - sezione Donada - particella 2268 - Ente urbano di mq 1540, ove risulta eseguito un piccolo scavo interrato a trincea per effettuare lavori di riparazione su autoveicoli, protetta da una struttura mobile per riparo dagli agenti atmosferici, autorizzata con DIA del 13/02/2007 - prot. n. 0019154.

Si evidenzia, che l'accesso all'appezzamento di terreno avviene attraverso uno stradello asfaltato di penetrazione di larghezza media di ml 6,00 (catasto terreni foglio 1 Sezione Donada - particella 1860 - seminativo di mq 374) di proprietà della Ditta [REDACTED], posto a sud della particella 2268 e tramite un cancello scorrevole in ferro posizionato lungo il confine sud della particella 2268, e che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza della superficie del lotto, in quanto non richiesti dal quesito, pertanto la delimitazione fisica del lotto dovrà essere effettuata a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Siti in comune di PORTO VIRO (RO) –Via Mantovana n. 116/A, identificati in:

- Catasto Fabbricati - Foglio 1 – Sezione Urbana DO

- particella 2268 - cat. F/1 di mq 1540

- Catasto Terreni - Foglio 1 – sezione Donada

- particella 2268 – Ente urbano di mq 1540

- Fra confini : A Nord: particelle: 2057 - 137 - a Est: particelle 1849 1863 - a Sud: particella 1519 - a Ovest particella 2378. Salvo più precisi e attuali.

- Occupazione del Bene : Occupato da [REDACTED], ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

- Abusi Edilizi : Non Sono presenti abusi edilizi.



STUDIO TECNICO

TORTELLO geom. ROBERTO

Via Malipiera n. 49

45014 - PORTO VIRO (RO)

Tel./ fax 0426/631211

cellulare 328/9415587

E mail : tortello1tortelloroberto@gmail.com

PEC : roberto.tortello@geopec.it

- Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 11/2024

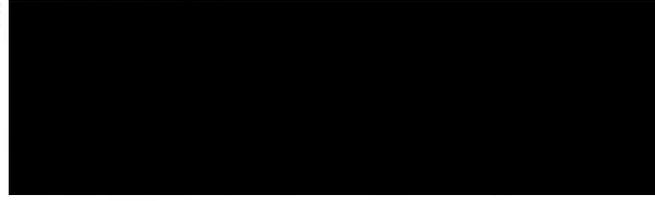
- Giudice Esecuzione : Dottor MARCO PESOLI

- Custode Giudiziario : I.V.G. – Viale Don Lorenzo Milani n. 1- Rovigo (RO)

- ESECUTATI :



- PROCEDENTE :



- INTERVENUTI : Nessuno

Oggetto: Integrazione al rapporto di stima Esecuzione immobiliare n. 11/24 – Depositato in cancelleria esecuzioni immobiliari il 25/03/2024, per avvenuta accettazione di eredità, e continuità storica delle trascrizioni riportate pagina n. 4 e 5, e capitolo n. 6 – pagina 15.

ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 1) - Scheda riassuntiva commerciale dei lotti di vendita n. 1- 2
- 2) - Accettazione tacita di eredità:
 - a) in morte del [REDACTED] trascritta a Chioggia (VE) in data 02/07/2024 – ani nn. R. G. 2946 / R.P. 3928
 - b) in morte del [REDACTED] trascritta a Chioggia (VE) in data 16/07/2024, ai nn RG 4178 / RP 3144



Il Perito Estimatore
(Tortello geom. Roberto)

