
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ORGANA SPV S.R.L.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **193/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-06-2024

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - fabbricato
da ristrutturare**

Esperto alla stima: **Geom. Paolo Tumminello**

Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A

Partita IVA: 00701850299

Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro

Telefono: 0425 440086

Fax: 0425 440086

Email: paolotummi@gmail.com

Pec: paolo.tumminello@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giuseppe Verdi 10-12 - Ariano Nel Polesine (RO) - 45012

Lotto: 001 - fabbricato da ristrutturare

Corpo: A fabbricato da ristrutturare

Categoria:

1. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio AR 29, particella 249, subalterno 10, indirizzo Via Giuseppe Verdi 10, piano T-1-2, comune Arano nel Polesine A400A, categoria F/4

partita n. 1 - Aree di enti urbani e promiscui, sezione censuaria Ariano nel Polesine (A400) (RO) foglio AR29, particella 249, qualità ente urbano, superficie catastale 406 MQ, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00,

2. Stato di possesso

Bene: Via Giuseppe Verdi 10-12 - Ariano Nel Polesine (RO) - 45012

Lotto: 001 - fabbricato da ristrutturare

Corpo: A fabbricato da ristrutturare

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giuseppe Verdi 10-12 - Ariano Nel Polesine (RO) - 45012

Lotto: 001 - fabbricato da ristrutturare

Corpo: A fabbricato da ristrutturare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giuseppe Verdi 10-12 - Ariano Nel Polesine (RO) - 45012

Lotto: 001 - fabbricato da ristrutturare

Corpo: A fabbricato da ristrutturare

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO - S.P.A. Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02089931204 Domicilio, ORGANA SPV S.R.L.

5. Comproprietari

Beni: Via Giuseppe Verdi 10-12 - Ariano Nel Polesine (RO) - 45012

Lotto: 001 - fabbricato da ristrutturare

Corpo: A fabbricato da ristrutturare

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giuseppe Verdi 10-12 - Ariano Nel Polesine (RO) - 45012

Lotto: 001 - fabbricato da ristrutturare

Corpo: A fabbricato da ristrutturare

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giuseppe Verdi 10-12 - Ariano Nel Polesine (RO) - 45012

Lotto: 001 - fabbricato da ristrutturare

Corpo: A fabbricato da ristrutturare

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giuseppe Verdi 10-12 - Ariano Nel Polesine (RO) - 45012

Lotto: 001 - fabbricato da ristrutturare

Valore complessivo intero: 40.904,55

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 delle operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni 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 urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; 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 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 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 **Ariano Nel Polesine (RO)**
Località/Frazione
Via Giuseppe Verdi 10-12

Lotto: 001 - fabbricato da ristrutturare

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

la documentazione agli atti è completa.

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

Si - Sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio, tuttavia: nell'atto di pignoramento viene indicata l'area censita al catasto terreni al foglio 29, mappale 773, ente urbano di 75 mq che pure è riportato nell'atto di compravendita rep 95341/9709 del 09/08/2016 del notaio Massimo de Mauro Paternò di Ferrara. Tale area non è nella disponibilità della società eseguita perché vi insiste un'abitazione il cui sedime corrisponde all'intera consistenza del mappale, corrispondente alla particella del catasto fabbricati censita alla sezione AR, foglio 29 mappale 474 appartenente ai

1. [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/3 ;
2. [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/3;
3. [redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/3, non eseguiti.

Tanto per successione ex lege di [redacted] Registrazione Volume 88888 n. 52272 registrato in data 05/02/2021 - Trascrizione n. 519.1/2021 Reparto PI di CHILOGGIA in atti dal 12/02/2021.

Il [redacted] era già proprietario dell'immobile dall'impianto al 30/06/1987 per il Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 di tale immobile.

Per prudenza ho provveduto a verificare al catasto fabbricati e alla Conservatoria dei RR.II. la situazione della particella del catasto fabbricati 474 del foglio 29, corrispondente al mappale del catasto terreni 773 del foglio 29 e confermo che tale immobile non può essere compreso nel pignoramento immobiliare perché appartenente ad altri soggetti. Ne deriva inoltre che l'atto di provenienza della società eseguita e anche l'atto di pignoramento immobiliare a mio parere necessitano di correzione omettendo di citare il mappale 773 fg 29 del catasto terreni.

Pertanto non potendo prendere in considerazione tale mappale 773 la trattazione della relazione peritale riguarderà solo i beni ricadenti sulla particella 249 del foglio 29, vale a dire quello censito al catasto fabbricati sezione AR foglio 29 mn 249 sub. 10 con area di sedime e pertinenza censita al catasto terreni, sezione di Ariano nel Polesine, foglio 29, mappale 249, (ente urbano).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A fabbricato da ristrutturare.

sito in CAP: 45012, Via Giuseppe Verdi, 10-12

Note: fabbricato in disuso in zona centrale, da ristrutturare.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio AR 29, particella 249, subalterno 10, indirizzo Via Giuseppe Verdi 10, piano T-1-2, comune Arano nel Polesine A400A, categoria F/4
Derivante da: VARIAZIONE del 05/08/2016 Pratica n. RO0038078 in atti dal 08/08/2016 UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 7381.1/2016)

Confini: Nord Via Verdi, Ovest, Vicolo; Est Vicolo Piave ; Sud mappali 250, 472, 773, 251 tutti del foglio 29.

Note: con la variazione catastale sopra citata sono stati soppressi le seguenti unità immobiliari: mn 248 sub. 6; 249 sub. 5; 249 sub. 8; 249 sub. 9; 249 sub. 2. Si allegano le planimetrie catastali delle parti citate.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: partita n. 1 - Aree di enti urbani e promiscui , sezione censuaria Ariano nel Polesine (A400) (RO), foglio AR29, particella 249, qualità ente urbano, superficie catastale 406 MQ, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00

Derivante da: - FRAZIONAMENTO del 05/08/2016 Pratica n. RO0038068 in atti dal 05/08/2016 presentato il 05/08/2016 (n. 38068.1/2016); - Tipo Mappale del 05/08/2016 Pratica n. RO0038068 in atti dal 05/08/2016 presentato il 05/08/2016 (n. 38068.2/2016)
Annotazione di immobile: comprende il fg. 29 n. 282.

Confini: Nord Via Verdi, Ovest, Vicolo; Est Vicolo; Sud mappali 250, 472, 773, 251 tutti del foglio 29.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: essendo l'immobile censito come unità in corso di definizione con il solo deposito dell'elaborato planimetrico, il censimento catastale al momento è da ritenersi regolare.

Note generali: sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio, tuttavia: nell'atto di pignoramento viene indicata l'area censita al catasto terreni al foglio 29, mappale 773 , ente urbano di 75 mq che pure è riportato nell'atto di compravendita rep 95341/9709 del 09/08/2016 del notaio Massimo de Mauro Paternò di Ferrara. Tale area non è nella disponibilità della società eseguita perché vi insiste un'abitazione il cui sedime corrisponde all'intera consistenza del mappale, corrispondente alla particella del catasto fabbricati censita alla sezione AR, foglio 29 mappale 474 appartenente ai [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/3 ; 2. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà

per 1/3; 3. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/3, non eseguiti. SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED]

Registrazione Volume 88888 n. 52272

registrato in data 05/02/2021 - Trascrizione n. 519.1/2021 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 12/02/2021, il [REDACTED] era già

proprietario dell'immobile dall'impianto al 30/06/1987 per il Diritto di: Proprietà per 1000/1000 di tale immobile. Per prudenza ho provveduto a verificare al catasto fabbricati e alla Conservatoria dei RR.II. la situazione della particella del catasto fabbricati 474 del foglio 29 , corrispondente al mappale del catasto terreni 773 del foglio 29 e confermo che tale immobile non può essere compreso nel pignoramento immobiliare perché appartenente ad altri soggetti. Ne deriva inoltre che l'atto di provenienza della società eseguita e anche l'atto di pignoramento immobiliare a mio parere necessitano di correzione omettendo di citare il mappale 773 fg 29 del catasto terreni. Pertanto non potendo prendere in considerazione tale mappale 773 la trattazione della relazione peritale riguarderà solo i beni ricadenti sulla particella 249 del foglio 29, vale a dire quello censito al catasto fabbricati sezione AR foglio 29 mn 249 sub. 10 con area di sedime e pertinenza censita al catasto terreni , sezione di

Ariano nel Polesine, foglio 29, mappale 249, (ente urbano).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

l'immobile oggetto della procedura esecutiva si trova in pieno centro a pochi metri dalla piazza del Comune di Ariano nel Polesine sulla sessa strada si trovano altri fabbricati in disuso in passato sedi di abitazioni, negozi di vicinato e cinema.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Centro storico a traffico poco trafficato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: zone residenziali, commerciali, terziarie e istruzione del centro città

Importanti centri limitrofi: Adria, Porto Viro, .

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Delta del Po, Riserva Naturale Bosco della Mesola.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Basilio, il cippo di confine "La Torre"; il campanile solitario (Rivà).

Principali collegamenti pubblici: Strada statale n. 309 Romea km 11, stazione ferroviaria Adria 18 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: l'immobile appare in stato di abbandono. Solo una vicina si occupa di tagliare l'erba e accudire alcuni vasi di fiori al solo scopo di evitare che appaia un ulteriore stato di degrado.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca amministrativa / riscossione annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO - S.P.A. Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02089931204 Domicilio contro [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00 ; A rogito di DR. DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO notaio in Ferrara in data 20/06/2006 ai nn. 89291/6326; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/07/2006 ai nn. 5378/1387 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 46 metri quadri RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo VIA UMBERTO I N. civico 12 Piano T Immobile n. 2 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 5 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 24 metri quadri Indirizzo VIA UMBERTO I N. civico - Immobile n. 3 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 6 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 24 metri quadri Indirizzo VIA UMBERTO I N. civico - Immobile n. 4 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 8 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 25 metri quadri Indirizzo VIA UMBERTO I N. civico - Immobile n. 5 Gruppo graffati 1 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 9 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 12.5 vani ECONOMICO Indirizzo VIA UMBERTO I N. civico - Immobile n. 6 Gruppo graffati 1 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 282 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 12.5 vani ECONOMICO Indirizzo VIA UMBERTO I N. civico - Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO - S.P.A. Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02089931204 Domicilio ipotecario eletto PADOVA, CORSO GARIBALDI N. 22/26 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

 Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 08/03/2016 Servizio di P.I. di CHIOGGIA Registro particolare n. 163 Registro generale n. 1130 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA ANNOTAZIONE presentata il 08/03/2016 Servizio di P.I. di CHIOGGIA Registro particolare n. 164 Registro generale n. 1131 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA Comunicazioni Non sono presenti comunicazioni Rettifiche Non sono presenti rettifiche Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) Non sono presenti formalità successive

 Si allega la nota di iscrizione.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di ORGANA SPV S.R.L. contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 10.877,42; Importo capitale: € 7642,03 ; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA Codice fiscale 800 129 90380 in data 04/06/2021 ai nn. 1203; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 31/05/2023 ai nn. 3115/378 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 10 Natura F4 - UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE Consistenza - Indirizzo VIA GIUSEPPE VERDI, PIANO T-1-2 N. civico 12 Immobile n. 2 Comune A400 A - ARIANO NEL POLESINE (RO) ARIANO NEL POLESINE Catasto TERRENI Foglio 29 Particella 249 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 4 are 6 centiare Immobile n. 3 Comune A400 A - ARIANO NEL POLESINE (RO) ARIANO NEL POLESINE Catasto TERRENI Foglio 29 Particella 773 Subalterno - Natura EU -

ENTE URBANO Consistenza 75 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale ORGANA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05277610266 Domicilio ipotecario eletto AVV. [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Denominazione o ragione sociale

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE LA P RESENTE IPOTECA SI INTENDE ESTESA A TUTTE LE ACCESSIONI, ADIACENZE, PERTINENZE, DIRITTI, SERVITU', PARTI COMUNI.PRECISAZIONI IN MERITO AL QUADRO "C" SOGGETTI:LA SOCIETA' ORGANA SPV S.R.L., SOCIETA' UNIPERSONALE CON SEDE LEGALE IN VIA V. ALFIERI 1, 31015 CONEGLIANO (TV), NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE REALIZZATA AI SENSI DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE, IN FORZA DI UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI CONCLUSO IN DATA 19 APRILE 2022, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 7.1 DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE, HA ACQUISTATO PRO-SOLUTO DA INTESA SANPAOLO S.P.A., CON SEDE LEGALE IN PIAZZA SAN CARLO, 156, 10121 TORINO, CODICE FISCALE, E NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO N. 00799960158, PARTITA IVA 11991500015, TALUNI CREDITI (PER CAPITALE, INTERESSI, ANCHE DI MORA, ACCESSORI, SPESE, ULTERIORI DANNI, INDENNIZZI E QUANT'ALTRO) DI INTESA SANPAOLO S. P.A. DERIVANTI DA CONTRATTI DI FINANZIAMENTO, IPOTECARI O CHIROGRAFARI, SALDI DEBITORI DI CONTI CORRENTE, INSOLUTI DI PORTAFOGLIO E CONTO ANTICIPI, SORTI NEL PERIODO COMPRESO TRA IL 1 GENNAIO 1950 E IL 1 GENNAIO 2022, I CUI DEBITORI SONO STATI CLASSIFICATI "A SOFFERENZA" AI SENSI DELLA CIRCOLARE DELLA BANCA D'ITALIA N. 272/2008 (MATRICE DEI CONTI) E SEGNALATI IN "CENTRALE DEI RISCHI" AI SENSI DELLA CIRCOLARE DELLA BANCA D'ITALIA N. 139/199, TRA I QUALI RIENTRA ANCHE IL CREDITO DI CUI AL PRESENT E ATTO.

 NOTA DEL CTU il mappale CT foglio 29 mn 773 corrisponde al mn Comune di ARIANO NEL POLESINE (A400) (RO) Sez. Urb. AR Foglio 29 Particella 474 sul quale si trova l'abitazione di soggetti non eseguiti e pertanto a mio avviso il mappale 773 non deve essere considerato soggetto all'ipoteca.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ORGANA SPV S.R.L. contro [REDACTED] [REDACTED] A rogito di Tribunale Rovigo in data 07/11/2023 ai nn. 2446 iscritto/trascritto a Chioggia in data 22/12/2023 ai nn. 7262/5489; Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 10 Natura F4 - UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE Consistenza - Indirizzo VIA GIUSEPPE VERDI, PIANO T-1-2 N. civico 12 identificazione dell'immobile nella formalità precedente: Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 2 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 5 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 6 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 8 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 9 Comune A400 - ARIANO NEL

POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 282 Subalterno 1 Immobile n. 2 Comune A400 A - ARIANO NEL POLESINE (RO) ARIANO NEL POLESINE Catasto TERRENI Foglio 29 Particella 249 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 4 are 6 centiare Immobile n. 3 Comune A400 A - ARIANO NEL POLESINE (RO) ARIANO NEL POLESINE Catasto TERRENI Foglio 29 Particella 773 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 75 centiare Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale ORGANA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV)' Codice fiscale 05277610266 Relativamente all'unità negozia/e n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETA' Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO AD OGNI EVENTUALE ACCESSIONE, RAGIONE E/O PERTINENZA

NOTA DEL CTU il mappale CT foglio 29 mn 773 corrisponde al mn Comune di ARIANO NEL POLESINE (A400) (RO) Sez. Urb. AR Foglio 29 Particella 474 sul quale si trova l'abitazione di soggetti non eseguiti e pertanto a mio avviso il mappale 773 non deve essere considerato soggetto all'ipoteca.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: Non pertinente nel caso specifico.

Millesimi di proprietà: non pertinente nel caso specifico.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - non pertinente nel caso specifico.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pertinente nel caso specifico.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non pertinente nel caso specifico.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla da segnalare.

Avvertenze ulteriori: nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' **proprietario/i ante ventennio** al **13/11/2003**. In forza di atto di compravendita - a rogito di dr Massimo De Mauro Paternò, notaio in Ferrara, in data 11/04/2000, ai nn. 67225; trascritto a Chioggia, in data 13/04/2000, ai nn. 2193/1440.

Note: Sezione B - Immobili omissis Immobile n. 4 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 29 Particella 249 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 46 metri quadri RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo VIA G. VERDI N. civico - Immobile n. 5 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 29 Particella 249 Subalterno 5 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 24 metri quadri Indirizzo VIA G. VERDI N. civico - Immobile n. 6 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Sezione urbana - Foglio 29 Particella 249 Subalterno 6 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 24 metri quadri Indirizzo VIA G. VERDI N. civico - Immobile n. 7 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 29 Particella 249 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 12.5 vani ECONOMICO Indirizzo VIA G. VERDI N. civico - Immobile n. 8 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 29 Particella 282 Subalterno - Natura X - FABBRICATO Consistenza - Indirizzo VIA G. VERDI N. civico - Immobile n. 9 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 29 Particella 249 Subalterno 8 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 25 metri quadri Indirizzo VIA G. VERDI N. civico - Unità negoziale n. 2 ... omissis Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di - Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di -

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **14/07/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di dr Massimo De Mauro Paternò, notaio in Ferrara, in data 13/11/2003, ai nn. 82280/4821; trascritto a Chioggia, in data 02/12/2003, ai nn. 7829/4798.

Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 2 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 46 metri quadri DEPOSITO Indirizzo VIA VERDI N. civico - Piano T Immobile n. 2 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 5 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 24 metri quadri Indirizzo VIA VERDI N. civico - Immobile n. 3 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 6 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 24 metri quadri Indirizzo VIA VERDI N. civico - Immobile n. 4 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 8 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 25 metri quadri Indirizzo VIA VERDI N. civico - Immobile n. 5 Gruppo graffati 1 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 29 Particella 249 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 12.5 vani ECONOMICO Indirizzo VIA VERDI N. civico - Immobile n. 6 Gruppo graffati 1 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 29 Particella 282 Subalterno - Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 12.5 vani ECONOMICO Indirizzo VIA VERDI N. civico - Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In

qualità di - Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
 [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale
 [REDACTED]
 [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il
 diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si
 ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare E' COMPRESA NELLA VENDITA LA
 PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI DELL'EDIFICIO COMUNI PER
 LEGGE AI SENSI DELL'ART. 1117 CODICE CIVILE. L'IMMOBILE IN OGGETTO E' FRANCO E
 LIBERO DA PESI, IPOTECHE, TRASCRIZIONI REGIUDIZIEVOLI E DIRITTI DI TERZI IN GENERE, CON
 LA SOLA ECCEZIONE DELLA SEGUENTE FORMALITA': - IPOTECA ISCRITTA A CHIOGGIA IL 13
 APRILE 2000 AL N. 409 PART. PER LIT. 2.500.000.000.= ORA EURO 1.291.142,25.= A FAVORE
 DELLA BANCA ANTONIANA - POPOLAREVENETA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A
 RESPONSABILITA' LIMITATA. LA SOCIETA' VENDITRICE SI E' OBBLIGATA A FAR CANCELLARE LA
 SUDDETTA IPOTECA RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI IN OGGETTO NEL PIU' BREVE TEMPO
 POSSIBILE, IL TUTTO A SUE TOTALI CURA E SPESE.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Per il
 diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 dal 14/07/2005 al 09/08/2016. In forza di atto di
 compravendita - a rogito di dr Massimo De Mauro Paternò, notaio in Ferrara, in data
 14/07/2005, ai nn. 87611; trascritto a Chioggia, in data 04/08/2005, ai nn. 5421/2942.
 Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A400 - ARIANO NEL
 POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 2
 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 46 metri quadri DEPOSITO Indirizzo VIA
 UMBERTO I N. civico 12 Piano T Immobile n. 2 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO)
 Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 5 Natura C1 -
 NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 24 metri quadri Indirizzo VIA UMBERTO I N. civico -
 Immobile n. 3 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione
 urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 6 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE
 Consistenza 24 metri quadri Indirizzo VIA UMBERTO I N. civico - Immobile n. 4 Comune A400
 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella
 249 Subalterno 8 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 25 metri quadri Indirizzo VIA
 UMBERTO I N. civico - Immobile n. 5 Gruppo graffati 1 Comune A400 - ARIANO NEL
 POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 29 Particella 249 Subalterno 7
 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 12.5 vani ECONOMICO Immobile n. 6 Gruppo
 graffati 1 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana -
 Foglio 29 Particella 282 Subalterno - Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza -
 ECONOMICO Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o
 ragione sociale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro
 Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
 [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto
 di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 dal 14/07/2005 ad oggi (attuale/i
 proprietario/i). In forza di atto di conferma - a rogito di dr Massimo De Mauro Paternò,
 notaio in Ferrara, in data 14/07/2005, ai nn. 87611; trascritto a Chioggia, in data
 04/08/2005, ai nn. 5420/2941.
 Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A400 - ARIANO NEL
 POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 2
 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 46 metri quadri DEPOSITO Indirizzo VIA
 UMBERTO I N. civico 12 Piano T Immobile n. 2 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO)
 Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 5 Natura C1 -
 NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 24 metri quadri Indirizzo VIA UMBERTO I N. civico -
 Immobile n. 3 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione

urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 6 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 24 metri quadri Indirizzo VIA UMBERTO I N. civico - Immobile n. 4 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AR Foglio 29 Particella 249 Subalterno 8 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 25 metri quadri Indirizzo VIA UMBERTO I N. civico - Immobile n. 5 Gruppo graffiati 1 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 29 Particella 249 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 12.5 vani ECONOMICO Immobile n. 6 Gruppo graffiati 1 Comune A400 - ARIANO NEL POLESINE (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 29 Particella 282 Subalterno - Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza - ECONOMICO Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare PREMESSO CHE CON ATTO DAL NOTAIO M. DE MAURO PATERNO CASTELLO ROGATO IN DATA 13 NOVEMBRE 2003, REPERTORIO N. 82280/4821, LA [REDACTED]

[REDACTED] HA VENDUTO IN PIENA PROPRIETA ALLA SOCIETA' [REDACTED] FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE SITO IN MIGLIARO (FE), VIA TRAVAGLIO, COMPOSTO DA DUE APPARTAMENTI AL PIANO TERRA, PRIMO, SECONDO, AVENTE COME ACCESSORI VANI AD USO RIPOSTIGLIO IN SEPARATA FABBRICETTA NONCHE AREA CORTILIVA DI PERTINENZA ESCLUSIVA;- CHE PER MERA DIMENTICANZA ERA STATO OMESSO DI INDICARE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA SULLO STRADELLO DI ACCESSO DISTINTO AL FOGLIO 3 MAPPALE 27 SUB 7. TANTO PREMESSO LE PARTI COME RAPPRESENTATE CON IL TRASCRIVENDO ATTO HANNO INTESO CONFERMARE IN OGNI SUA PARTE IL SOPRA CITATO ATTO DEL 13 NOVEMBRE 2003 PER GLI IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI MIGLIARO, MIGLIARINO E ARIANO NEL POLESINE E IN PARTICOLARE HANNODICHIARATO CHE E COMPRESA NELLA VENDITA DEL FABBRICATO IN MIGLIARO, VIA TRAVAGLIO, LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA SULLO STRADELLO DI ACCESSO DISTINTO AL FOGLIO 3 MAPPALE 27 SUB. 7.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1 dal 09/08/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di dr Massimo De Mauro Paternò, notaio in Ferrara, in data 09/08/2016, ai nn. 95341/9709; trascritto a Chioggia, in data 10/08/2016, ai nn. 4224/2931. Note: Sembra che il titolo di provenienza contenga un errore citando il l'area del mappale 773 del foglio 29 catasto terreni, su tale area si trova l'abitazione censita al catasto fabbricati alla sezione AR foglio 29, mappale 474 appartenente ad altri soggetti non eseguiti. Ho verificato alla conservatoria dei RR.II. di Chioggia le i passaggi ventennali relativi a questo immobile e prelevata la planimetria catastale che in caso di necessità potrà produrre, dove è evidente il fatto che non doveva essere compreso nell'atto di compravendita e nemmeno nell'atto di pignoramento immobiliare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 2185 del 20/10/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: rinnovo concessione edilizia n. 1862/95 per ristrutturazione di fabbricato con cambio di destinazione d'uso

Oggetto: Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: i lavori non sono stati eseguiti ad eccezione di alcune lavorazioni riguardanti il tetto

e la rimozione parziale di intonaci.

Numero pratica: DIA N. 607/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: manutenzione straordinaria di rifacimento del manto di copertura.

Oggetto: ristrutturazione

Numero pratica: SCIA n. 1208 del 20/07/2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: demolizione e ricostruzione del fabbricato con cambio di destinazione d'uso

Oggetto: Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 20/07/2016 al n. di prot. 7684

NOTE: l'ufficio tecnico ha rilasciato copia delle sole planimetrie dello stato modificato, agli atti della pratica edilizia mancano le tavole dello stato di fatto.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: non sono state accertate irregolarità edilizie.

Note generali sulla conformità: le pratiche edilizie sono tutte scadute, per il recupero e la ristrutturazione dell'immobile sarà indispensabile la presentazione di un nuovo progetto conforme alla normativa attualmente vigente.

7.2 Conformità urbanistica:

CAP: 45012, Via Giuseppe Verdi, 10-12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante al PRG per i Centri Storici ai sensi della Legge Regionale 31 Maggio 1980, n.80
Zona omogenea:	Zona A - Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 Zona A – Centro storico Entro tale zona sono valide esclusivamente le norme tecniche e le disposizioni contenute negli elaborati dei piani attuativi approvati. ----- STRALCIO DELLA Variante al PRG per i Centri Storici ai sensi della Legge Regionale 31 Maggio 1980, n.80 Norme Tecniche di Attuazione Articolo 17 - Ristrutturazione edilizia senza trasformazioni volumetriche d. 1 con mantenimento e/o ripristino delle caratteristiche ambientali Tale categoria si applica agli edifici per i quali deve essere garantita la conservazione di tutti gli elementi esterni e di eventuali interni. Sono esclusi aumenti di volume. Le trasformazioni sono limitate al recupero delle condizioni

	<p>architettoniche originarie, alla ridefinizione ed al miglioramento dell'organizzazione interna, alla dotazione di servizi. In tali interventi sono consentite opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna dell'edificio, anche attraverso la modificazione dell'impianto distributivo interno, senza che ne siano alterati i volumi, le superfici lorde di piano e i collegamenti verticali originari, con modifiche agli elementi non strutturali verticali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio. Sono altresì consentiti i seguenti interventi: • consolidamento con rinnovo di parti strutturali (murature portanti interne ed esterne, solai, scale, tetto) se non recuperabili; • traslazione dei solai, privi di carattere architettonico, nel rispetto della forometria esistente, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio; • utilizzazione di vani abitabili di altezza minima pari a ml. 2,50; • utilizzazione di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a mt. 2,40 purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo volumetrico originario. Sono consentite modificazioni delle bucatore esterne funzionalmente necessarie nelle parti non prospicienti le pubbliche vie. Su queste ultime le modificazioni a forometrie ed elementi esterni concedibili sono strettamente limitate al recupero delle caratteristiche originarie dell'edificio. E' ammessa l'installazione di servizi igienici e cucine dotati di impianti di condizionamento d'aria ad aerazione e ventilazione forzata.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non pertinente nel caso specifico.
Rapporto di copertura:	non pertinente nel caso specifico.
Altezza massima ammessa:	non pertinente nel caso specifico.
Volume massimo ammesso:	non pertinente nel caso specifico.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	non pertinente nel caso specifico.
Altro:	Articolo 17 - Ristrutturazione edilizia senza trasformazioni volumetriche d. 1 con mantenimento e/o ripristino delle

	caratteristiche ambientali
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	sull'immobile sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza trasformazioni volumetriche del tipo G.P.3a con il mantenimento delle caratteristiche ambientali.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: nient'altro da segnalare.

Note generali sulla conformità: nient'altro da segnalare.

Descrizione: di cui al punto **A fabbricato da ristrutturare**

Oggetto della procedura è un fabbricato in stato di abbandono con poca area di pertinenza, oltre al sedime situato ad Ariano nel Polesine in Via Verdi n. 10-12.

L'ubicazione è centralissima, a pochi metri dalla piazza Giuseppe Garibaldi.

Le condizioni del fabbricato sono pessime, tanto che la precedente proprietaria [REDACTED] aveva presentato un progetto di ristrutturazione che prevedeva la demolizione e la ricostruzione con il mantenimento delle caratteristiche tipologiche della facciata dell'edificio. Il prospetto principale si affaccia sulla centrale Via Giuseppe Verdi.

L'area di pertinenza immobile è delimitata ad Est Dal Vicolo Piave mediante un muro di recinzione in muratura alto circa m. 1,40 con sovrastante rete metallica , il lato Sud dalle pareti esterne finestrate di fabbricati di altre proprietà che pertanto esercitano servitù di veduta, consolidata da moltissimi anni.

La parete esterna Ovest si affaccia su un secondo vicolo (senza nome).

Il fabbricato è costituito da una struttura a tre piani fuori terra : il piano terra un passato utilizzato prevalentemente da tre negozi di vicinato e una cantina per la parte fronteggiante Via Verdi oltre a due entrate per l'abitazione al primo piano , cantine ripostigli. Il primo piano comprende vani in passato abitabili e infine il sottotetto suddiviso in cinque vani , da considerarsi accessori complementari.

Le pareti portanti sono in muratura di mattoni pieni, i solai sono prevalentemente sorretti da travature in legno e pochi in latero-cemento; il tetto è a due falde con manto in tegole di cotto.

Sono visibili i segni di esecuzione alcuni lavori di ristrutturazione iniziati in passato dalla precedente proprietaria consistenti nel rifacimento del tetto e nella rimozione di intonaci interni.

La documentazione fotografica allegata riassume in modo aimè evidente le effettive pessime condizioni dell'edificio.

Per quanto riguarda le caratteristiche fisiche della zona il comune di Ariano nel Polesine che in passato era classificato in Zona con pericolosità sismica bassa, vale a dire potenzialmente soggetta a scuotimenti modesti del terreno, con deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 9 marzo 2021 è passata dalla zona sismica 4 alla zona sismica 3 .

Tanto rende necessarie per la ristrutturazione che vengano rispettate le prescrizioni in materia antisismica, con la conseguenza che per l'utilizzo dell'immobile molto probabilmente saranno necessarie opere di consolidamento strutturale di entità non trascurabile.

Allo stato attuale tutti i lavori sono fermi da molti anni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **783,23**

E' posto al piano: terra, primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: vecchia costruzione , precedente il 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: tre: piano terra, primo e sottotetto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10-12 di Via Giuseppe Verdi; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra: altezze variabili da m. 2.43 a m. 2.71; primo piano m. 3.00 circa; sottotetto da m 1.5 a m. 4,15 circa.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. nessuno e di cui interrati n. l'edificio è in stato di abbandono, in cattive condizioni

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: l'edificio è fatiscente, in cattive condizioni, da molti anni sono stati sospesi i lavori di ristrutturazione , peraltro ancora in fase iniziale.

Necessitano radicali lavori di ristrutturazione, per il recupero dell'edificio non è da escludere la demolizione e la ricostruzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. e latero-cemento condizioni: pessime
Copertura	tipologia: a falde materiale: latero-cemento condizioni: sufficienti
Fondazioni	materiale: muratura Note: non sono visibili cedimenti
Solai	tipologia: legno condizioni: scarse
Strutture verticali	materiale: muratura di mattone piano portante condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante singole o doppie a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: pessime Note: al piano terreno gli infissi sono pure in pessime condizioni, con serrande in ferro.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: da verificare
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: legno massello condizioni: pessime
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: graniglia di marmo e

cemento condizioni: **pessime**

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **graniglia di marmo e cemento**
condizioni: **pessime****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Parametro tecnico: E' quello definito dall'Allegato C del DPR 138/98, vale a dire , la superficie catastale e' data dalla somma: a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie

del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento;
 d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani del piano terra	sup reale lorda	181,91	1,00	181,91
vani del piano primo	sup reale lorda	181,91	1,00	181,91
vani del piano secondo	sup reale lorda	181,91	0,50	90,96
area di pertinenza esterna	sup reale netta	224,00	0,10	22,40
superficie balconi	sup reale lorda	13,50	0,30	4,05
783,23				481,23

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella zona vi sono ormai alcuni edifici inutilizzati sempre in posizione centrale che un tempo erano utilizzati al piano terreno a negozi di vicinato, al piano intermedio ad abitazione e con sovrastanti sottotetti accessori.

A pochi metri si trova anche un fabbricato anch'esso in disuso,

in passato utilizzato a cinema-teatro.

Il Comune di Ariano nel Polesine pur essendo caratteristico nel panorama dei comuni del Basso Polesine, purtroppo presenta valori immobiliari molto bassi, tanto da rendere poco attrattivi investimenti in nuove costruzioni o ristrutturazione dati gli alti costi delle opere edilizie necessarie.

E' stata fatta una ricerca dei valori dichiarati in recenti atti di compravendita in una zona di raggio di 500 metri e sono emersi valori unitari molto bassi.

Abitazioni di tipo civile in buone condizioni con valori unitari compresi tra Euro/mq 600-630 riferiti alla superficie convenzionale; abitazioni comprese in fabbricati di vecchia costruzione in centro utilizzabili valori vicini a 380 Euro/mq mentre se in cattive condizioni come quello in oggetto, si sono registrate compravendite con valori molto bassi, tra i 90 e 100 Euro/mq.

Per negozi e laboratori utilizzabili i valori registrati in recenti compravendite nelle immediate vicinanze sono pari a 250 Euro/mq circa.

Si allega una breve analisi statistica dei casi esaminati.

Nello specifico non sono significativi i valori dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate in considerazione delle pessime condizioni dell'immobile.

Considerata il pessimo stato dell'immobile, la cui caratteristica rilevante è data principalmente dall'ubicazione centrale e dalla tipologia tradizionale, non ritengo opportuno adottare altri metodi di stima né quello strettamente comparativo riferito ai valori di immobili simili, anch'essi in posizioni centrali con analoghe caratteristiche.

Pertanto il parametro economico adottato per la stima è dato dal valore unitario pari a 100 Euro /mq., riferito alla superficie convenzionale, come definita dall'allegato C del DPR n. 1378/1998 che in sintesi riassumo per il caso specifico.

Parametro tecnico:

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità

immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;

Ufficio tecnico di del Comune di Ariano nel Polesine;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
della zona portali internet, borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
per immobili in cattive condizioni come quello in oggetto che necessitano di radicali interventi di ristrutturazione, si è stato adottato il parametro economico pari a 100 Euro/mq riferito alla superficie convenzionale come definita dal DPR 138/98.;

Altre fonti di informazione: consultazione dei valori di recenti compravendite di immobili in zona centrale del Comune di Ariano nel Polesine nel raggio di 500 metri dall'oggetto della stima.

8.3 Valutazione corpi:

A fabbricato da ristrutturare.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.123,00.

Nella zona vi sono ormai alcuni edifici inutilizzati sempre in posizione centrale che un tempo erano utilizzati al piano terreno a negozi di vicinato, al piano intermedio ad abitazione e con sovrastanti sottotetti accessori.

A pochi metri si trova anche un fabbricato anch'esso in disuso, in passato utilizzato a cinema-teatro.

Il Comune di Ariano nel Polesine pur essendo caratteristico nel quadro dei comuni del Basso Polesine, purtroppo presenta valori immobiliari molto bassi, tanto da rendere poco attrattivi investimenti in nuove costruzioni o ristrutturazione dati gli alti costi delle opere edilizie necessarie.

E' stata fatta una ricerca dei valori dichiarati in recenti atti di compravendita in una zona di raggio di 500 metri e sono emersi valori unitari molto bassi.

Abitazioni di tipo civile in buone condizioni con valori unitari compresi tra Euro/mq 600-630 riferiti alla superficie convenzionale; per abitazioni comprese in fabbricati di vecchia costruzione in centro utilizzabili valori vicini a 380 Euro/mq mentre se in cattive condizioni come quello in oggetto, si sono registrate compravendite con valori molto bassi, sotto tra i 90 e 100 Euro/mq.

Per negozi e laboratori utilizzabili i valori registrati in recenti compravendite nelle immediate vicinanze sono pari a 250 Euro/mq circa.

Si allega una breve analisi statistica dei casi esaminati.

Nello specifico non sono significativi i valori dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate in considerazione delle pessime condizioni dell'immobile.

Considerata il pessimo stato dell'immobile, la cui caratteristica rilevante è data principalmente dall'ubicazione centrale e dalla tipologia tradizionale, non ritengo opportuno adottare altri metodi di stima né quello strettamente comparativo riferito ai valori di immobili simili, anch'essi in posizioni centrali con analoghe caratteristiche.

Pertanto il parametro economico adottato per la stima è dato dal valore unitario pari a 100 Euro /mq., riferito

alla superficie convenzionale , come definita dall'allegato C del al DPR n. 1378/1998 che in sintesi riassume per il caso specifico.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani del piano terra	181,91	€ 100,00	€ 18.191,00
vani del piano primo	181,91	€ 100,00	€ 18.191,00
vani del piano secondo	90,96	€ 100,00	€ 9.096,00
area di pertinenza esterna	22,40	€ 100,00	€ 2.240,00
superficie balconi	4,05	€ 100,00	€ 405,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.123,00
Valore Corpo			€ 48.123,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.123,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.123,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	fabbricato da ristrutturare	481,23	€ 48.123,00	€ 48.123,00

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%)	€ 7.218,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: considerate le caratteristiche dell'immobile e la necessità di provvedere con un intervento unitario al recupero e alla ristrutturazione , non ritengo opportuna la divisione in lotti.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.904,55
---	-------------

In cifra tonda

€ 41.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

la vendita è soggetta ad IVA.

Allegati

1. estratto di mappa catasto terreni;
2. visure catastali aggiornate;
3. elaborato planimetrico attuale e planimetrie catastali precedenti;
4. estratto del Piano Regolatore ;
5. planimetrie quotate dell'immobile;
6. atto di provenienza;
7. pratiche edilizie;
8. elenchi conservatoria e note iscrizione e trascrizione;
9. documentazione fotografica.

Data generazione:
17-05-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Tumminello