

# Tribunale di Rovigo

## Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

**AMCO – Asset Management Company S.p.a.**

contro:



n. Gen. Rep. **83/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-11-2024, ore 10:00

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

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

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE **Lotto UNICO**

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

file: 83\_2024\_lotto\_unico\_rev01



## RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Trieste 1555 - Fiesso Umbertino (RO) - 45024

**Lotto UNICO:** quota 1/1 di proprietà di unità residenziale con garage in fabbricato quadrifamiliare con portico ed area cortiliva comuni.

**Corpo:** A (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali):

**Dati Catastali:**

Intestazione:

- [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per 1000/1000;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Fiesso Umbertino (RO),

- **Foglio 19, particella 308, sub. 1**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Via Trieste, Piano S1-T-1, Rendita Catastale € 604,25, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Bene comune non censibile: portico ed area cortiliva (per quota parte);

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Fiesso Umbertino (RO),

- **Foglio 19, particella 308, sub. 6**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, Via Trieste, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE del 06/11/2014 Pratica n. RO0091689 in atti dal 06/11/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.34458.1/2014), (porticato comune ai sub. 1, 2, 3 e 4);

- **Foglio 19, particella 308, sub. 7**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, Via Trieste, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE del 06/11/2014 Pratica n. RO0091689 in atti dal 06/11/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.34458.1/2014), (corte comune ai sub. 1, 2, 3 e 4).

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (per quota parte);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Fiesso Umbertino (RO), Censuario di Fiesso Umbertino,

- **Foglio 19, particella 308**, qualità Ente Urbano, superficie 1480 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05/06/2007 Pratica n. RO0089197 in atti dal 05/06/2007 (n. 19733.1/2007) Annotazioni: COMPRENDE LE PARTICELLE N.307 - 310 FG.19 - T.M. 58526 DEL 16.09.1993.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Trieste 1555 - Fiesso Umbertino (RO) - 45024

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Possesso:** gli immobili al momento del sopralluogo risultavano occupati da [REDACTED]

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Trieste 1555 - Fiesso Umbertino (RO) - 45024

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no.



**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Trieste 1555 - Fiesso Umbertino (RO) - 45024**Lotto:** UNICO**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** 1) Banca Intesa S.p.a. 2) Equitalia Nord S.p.a.**5. Comproprietari****Bene:** Via Trieste 1555 - Fiesso Umbertino (RO) - 45024**Lotto:** UNICO**Corpo:** A**Comproprietari:** nessuno.**6. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Trieste 1555 - Fiesso Umbertino (RO) - 45024**Lotto:** UNICO**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI.**7. Prezzo****Bene:** Via Trieste 1555 - Fiesso Umbertino (RO) - 45024**Lotto:** UNICO;**PREZZO:.**€ 199.000,00**VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

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

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

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte



della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

-Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

-Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.).

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

- Iscrizioni;

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- Difformità urbanistico edilizie;

- Difformità Catastali;

- Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- Eventuali Cause in corso;

- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la valutazione complessiva dei beni, secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal DL 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite (15% del valore). La necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica su eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per



il conseguimento del titolo in sanatoria e gli eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'Aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI°, della L 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma V del DPR del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

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

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

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia di copia informatica al nominato custode giudiziario.

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

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

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

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

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Beni in **Fiesso Umbertiano (RO)**

Via Trieste 1555/1

**Lotto: UNICO**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Immobili in Comune di: Fiesso Umbertiano (RO), Via Don Minzoni, quota 1/1 di proprietà di unità residenziale con garage in fabbricato quadrifamiliare con portico ed area cortiliva comuni.****Quota e tipologia del diritto** (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali)

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

Intestazione:

-

[REDACTED] proprietà per 1000/1000;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Fiesso Umbertiano (RO),

- **Foglio 19, particella 308, sub. 1**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Via Trieste, Piano S1-T-1, Rendita Catastale € 604,25, derivante da Variazione del 09/11/2015

- Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Bene comune non censibile: portico ed area cortiliva (per quota parte);

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Fiesso Umbertiano (RO),

- **Foglio 19, particella 308, sub. 6**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, Via Trieste, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE del 06/11/2014 Pratica n. RO0091689 in atti dal 06/11/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.34458.1/2014), (porticato comune ai sub. 1, 2, 3 e 4);- **Foglio 19, particella 308, sub. 7**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, Via Trieste, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE del 06/11/2014 Pratica n. RO0091689 in atti dal 06/11/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.34458.1/2014), (corte comune ai sub. 1, 2, 3 e 4).Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (per quota parte);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Fiesso Umbertiano (RO), Censuario di Fiesso Umbertiano,

- **Foglio 19, particella 308**, qualità Ente Urbano, superficie 1480 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05/06/2007 Pratica n. RO0089197 in atti dal 05/06/2007 (n. 19733.1/2007) Annotazioni: COMPRENDE LE PARTICELLE N.307 - 310 FG.19 - T.M. 58526 DEL 16.09.1993.Coerenze: di seguito si indicano le coerenze del lotto secondo la mappa del Catasto Terreni (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- strada pubblica e particelle 206, 384, 385, 386 e 14.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la mappa catastale non si riscontrano difformità.

Dal confronto con la planimetria catastale si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) annessione di una piccola porzione del ripostiglio al piano primo al bagno adiacente per ricavare un box doccia;
- 2) spostamento della porta di accesso del ripostiglio del piano primo.

Per le difformità indicate non si è provveduto all'aggiornamento della planimetria in quanto le variazioni non comportano la modifica del classamento o della consistenza



dell'immobile così come indicato nelle Circolari Agenzia Entrate Territorio n. 2 e 3 del 2010.

Con le precisazioni di cui sopra, si dichiara la conformità catastale.

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

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di **unità residenziale con garage in fabbricato quadrifamiliare con portico ed area cortiliva comuni.**

Caratteristiche zona: periferica di Fiesso Umbertiano (RO).

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: il centro del comune dista circa 2 km, Rovigo dista circa 30,0 km, la città di Ferrara ne dista circa 18,0.

Attrazioni paesaggistiche: passando per Fiesso non si può tralasciare di visitare Le Gorghe, zona umida situata a circa 500 metri a nord dell'abitato di Ospitaletto in direzione di Pincara, di particolare rilievo naturalistico, con paesaggi suggestivi e una fauna ricca di biodiversità.

Attrazioni storiche: Fiesso Umbertiano è un piccolo comune ricco di bellezze architettoniche e di siti di notevole interesse artistico. A partire dalla stupenda villa ottagonale Morosini Vendramin Calergi costruita agli inizi del Settecento su progetto di Andrea Tirali. Nella sua bellissima sala centrale sono presenti affreschi settecenteschi del grande Mattia Bortoloni, il Tiepolo del Polesine.

Principali collegamenti pubblici: il casello autostradale di Occhiobello dell'Autostrada A13 Padova - Bologna dista circa 8 chilometri.

Servizi offerti dalla zona: nella zona si possono trovare tutti i servizi che può offrire il centro di un paese di circa 4.000 abitanti: scuola (elementare e media inferiore), farmacia, ambulatorio medico, chiesa, negozi al dettaglio, municipio, luoghi di aggregazione, ecc.

## 3. STATO DI POSSESSO:

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti dall'Esecutato quale "*dante causa*", in data 8 luglio 2024 lo scrivente inoltrava idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Rovigo (riportata in Allegato n. 11), che con risposta del 15/07/2024 prot. 46296, comunicava l'assenza di locazioni o comodati registrati.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

non ne risultano nel ventennio esaminato dalla relazione notarile in atti. Con verifica di aggiornamento del 10/10/2024 (Allegato n. 02), limitata alla Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:*

non ne risultano dalla documentazione in atti; nell'atto di provenienza del 05/01/1994, l'Esecutato dichiarava di essere "... celibe."

*Atti di asservimento urbanistico:*

*Dall'esame della documentazione urbanistica risultano i seguenti vincoli:*

**1 - Vincolo di non edificazione a favore del Comune di Fiesso Umbertiano a carico della particella 308 del foglio 19, costituito con atto autentificato dal Dr. Sergio Viscardini, notaio in Rovigo, Rep. n. 68.463 in data 12/01/1994, trascritto a Rovigo in data 24/01/1994 ai nn. R.G. 730, R.P. 589;**



**2** - Vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Fiesso Umbertiano del fabbricato edificato sulla particella 308 del foglio 19, costituito con atto autentificato dal Dr. Sergio Viscardini, notaio in Rovigo, Rep. n. 68.463 in data 12/01/1994, trascritto a Rovigo in data 24/01/1994 ai nn. R.G. 731, R.P. 590.

*Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano dall'esame della relazione notarile in atti.

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

*Iscrizioni:*

**1** - Ipoteca volontaria a favore di **Banca Intesa S.p.a.** contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto Rep. n. 117.737/28.481 del Dott. Sergio Viscardini in data 24/11/2004, iscritta a Rovigo in data 02/12/2004 ai nn. R.G. 12753, R.P. 2986.

Ipoteca: € 303.525,00; Capitale: € 202.350,00.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Fiesso Umbertiano distinti al Catasto Fabbricati, foglio 19, particella 308 sub. 1 e i diritti di comproprietà sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati, foglio 19, particella 308 sub. 6 e 7 e distinti al Catasto Terreni, foglio 19, particelle 308, 310 e 307 (oggi unite nell'unica particella 308 E.U.).

**2** - Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore di **Equitalia Nord S.p.a.** contro [REDACTED] derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, atto Repertorio. n. 392/9916 in data 28/04/2016, iscritta a Rovigo in data 29/04/2016 ai nn. R.G. 3491, R.P. 529.

Ipoteca: € 677.277,62; Capitale: € 338.638,81.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Fiesso Umbertiano distinti al Catasto Fabbricati, foglio 19, particella 308 sub. 1.

**3** - Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione R.P. 2986 del 02/12/2004 a favore di **Banca Intesa S.p.a.** contro [REDACTED] derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto Rep. n. 117.737 del Dott. Sergio Viscardini in data 24/11/2004, iscritta a Rovigo in data 04/10/2024 ai nn. R.G. 8223, R.P. 1075.

Ipoteca: € 303.525,00; Capitale: € 202.350,00.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Fiesso Umbertiano distinti al Catasto Fabbricati, foglio 19, particella 308 sub. 1 e i diritti di comproprietà sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati, foglio 19, particella 308 sub. 6 e 7 e distinti al Catasto Terreni, foglio 19, particelle 308, 310 e 307 (oggi unite nell'unica particella 308 E.U.).

Nel quadro D si specifica che L'IPOTECA NN.12753/2986 DEL 02/12/2004 ERA A FAVORE DELLA BANCA INTESA SPA. IL NUOVO CREDITORE E' AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA C.F. 05828330638 IN VIRTU' DI CESSIONE DI RAMO D'AZIENDA.

*Pignoramenti:*

**1** - Pignoramento a favore di **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 1202 in data 06/05/2024, trascritto a Rovigo in data 03/06/2024 ai nn. R.G. 4574, R.P. 3381.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Fiesso Umbertiano distinti al Catasto Fabbricati, foglio 19, particella 308 sub. 1 e i diritti di comproprietà sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati, foglio 19, particella 308 sub. 6 e 7 esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti.

*Altre trascrizioni:*



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

*Altre limitazioni d'uso:*

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

*Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

In data 10/10/2024 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto all'aggiornamento della relazione notarile in atti (facente stato al 03/06/2024): a carico dell'Esecutato non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 02).

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

Spese di gestione condominiale:	dato non pertinente
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	dato non conosciuto
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	dato non pertinente
Spese condominiali scadute ed insolute:	dato non pertinente
Millesimi di proprietà:	dato non pertinente
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	no.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	dato non pertinente
Attestazione Prestazione Energetica:	dato non disponibile.
Indice di prestazione energetica:	dato non disponibile.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	NO
Note sulle servitù:	Il portico e l'area scoperta sono beni comuni con le proprietà delle altre unità abitative presenti nel fabbricato e la loro gestione e utilizzo deve essere concordato con gli altri aventi diritto.
Note sulla consistenza del lotto:	Si evidenzia che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza di superficie del lotto (dell'area scoperta) in quanto non richiesti dal quesito. Eventuali differenze fra superficie catastale e reale sono e restano a carico dell'Aggiudicatario.
Avvertenze ulteriori:	il bene in vendita fa parte di un più ampio fabbricato nel quale sono presenti altre tre unità residenziali; ai sensi del codice civile si tratta pertanto di un condominio con relative parti comuni; non risulta individuato un amministratore condominiale e pertanto l'Aggiudicatario dovrà concordare la relativa gestione con gli altri condomini.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] proprietà per 1/4;
- [REDACTED] proprietà per 1/4 in regime di [REDACTED];
- [REDACTED] proprietà per 1/4, in regime di [REDACTED];



- [REDACTED] proprietà per 1/4;  
dal **14/03/1986** al **18/01/1990** in forza di compravendita a rogito del Dr. Sergio Viscardini, Notaio in Rovigo, Rep. n. 39.962 in data 14/03/1986, trascritta a Rovigo in data 11/04/1986 al n. R.G. 2571, R.P. 1902. Nell'atto viene acquistato il terreno sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato (mapp. 308, 310, 307).

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] proprietà per 1/4;  
- [REDACTED] proprietà per 1/4 in regime di [REDACTED]  
- [REDACTED] proprietà per 1/4, in regime di [REDACTED]  
- [REDACTED] proprietà per 1/4;  
dal **18/01/1990** al **05/01/1994** in forza di compravendita a rogito del Dr. Sergio Viscardini, Notaio in Rovigo, Rep. n. 52.246 in data 18/10/1990, trascritta a Rovigo in data 08/02/1990 al n. R.G. 1059, R.P. 791.

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] proprietà per 1/1;  
dal **05/01/1994** ad **OGGI** in forza di compravendita a rogito del Dr. Sergio Viscardini, Notaio in Rovigo, Rep. n. 68.417 in data 05/01/1994, trascritta a Rovigo in data 24/01/1994 ai nn. R.G. 729, R.P. 588.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Fiesso Umbertiano, sono state reperite le seguenti pratiche urbanistiche:

**Identificativo: 54/1993**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia.  
Per lavori: variante in corso d'opera conc. n. 46/87 per la costruzione di un fabbricato di n. 4 alloggi (rif. 46/87 e 76/90).  
Concessione rilasciata in data 29/09/1993, prot. n. 3108.  
I lavori sono iniziati in data 18/09/1987 (data indicata nella successiva richiesta di abitabilità).

**Identificativo: 54/1993 bis**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia.  
Per lavori: rinnovo concessione n. 46/87 per la costruzione di un fabbricato di n. 4 alloggi e completamento lavori (rif. 46/87, 76/90 e 54/93).  
Concessione rilasciata in data 04/10/1993, prot. n. 4649.

**Identificativo: 54/1993-3**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia.  
Per lavori: cambio intestazione concessione edilizia n. 54/93 bis per alloggio di fabbricato di n. 4 alloggi (a seguito di atto di divisione, con richiesta di cambio intestazione del 11/02/1994).  
Concessione rilasciata in data 05/03/1994, prot. n. 715.

**Identificativo: 6/1997**

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia.

Per lavori: rinnovo concessione edilizia n. 54/93-3 con variante interna relativa alla costruzione di un alloggio di civile abitazione di complessivi 4 appartamenti.

Concessione rilasciata in data 23/04/1997, prot. n. 1033.

#### **Identificativo: 5/2000**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia.

Per lavori: rinnovo concessione edilizia n. 6/97 relativa alla costruzione di un alloggio di civile abitazione di complessivi 4 appartamenti.

Concessione rilasciata in data 05/03/2000 a seguito della richiesta di rinnovo presentata in data 14/02/2000 prot. n. 791.

**Certificato di abitabilità n. 05/2000 rilasciato in data 02/11/2001** a seguito della richiesta presentata in data 26/10/2001 prot. n. 7949, i lavori sono iniziati in data 18/09/1987 ed ultimati in data 22/10/2001.

#### **7.1 Conformità edilizia:**

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla pratica di variante, si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) Difformità dimensionali nell'ordine del 2% in alcuni locali;
- 2) Utilizzo del volume tecnico sotto il portico comune come disbrigo mediante la realizzazione di una porta di accesso posta lungo la rampa del garage al piano seminterrato.

La difformità indicata al punto 1 non costituisce abuso ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Per la regolarizzazione della difformità indicata al punto 2, l'Aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dello stato autorizzato riportando la destinazione dello spazio a "volume tecnico e pozzo luce a servizio della finestra del garage", visto che lo stesso ricade su parti comuni anche a terzi comproprietari non eseguiti.

In via del tutto indicativa si riassumono i seguenti dati:

Sanzione / oblazione: **€ 0,00** comunque a carico dell'Aggiudicatario anche se diversamente accertata dall'amministrazione comunale; diritti, bolli, spese tecniche: **€ 0,00**; opere e smaltimenti: **€ 0,00**.

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

#### **7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato:	<p>il Comune di Fiesso Umbertiano è dotato di Piano di Assetto del Territorio, approvato nella Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Venezia e la Regione del Veneto in data 26.08.2014, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 162 del 24.02.2015, pubblicata nel B.U.R. n. 26 del 17.03.2015, divenuto efficace in data 02.12.2015;</p> <p>- con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 16/11/2017 è stata adottata, ai sensi della vigente legislazione urbanistica, Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni, la Variante al I° Piano degli Interventi, successivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 26/02/2018;</p> <p>- con delibera di Consiglio Comunale, n.22 del 30/04/2018 è stata adottata, ai sensi della vigente</p>
----------------------------------	---



	<p>legislazione urbanistica, Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni, la Variante N. 2 al 1° Piano degli Interventi del Comune di Fiesso Umbertiano, successivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 23.03.2019;</p> <p>- con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 21/12/2019 è stata adottata, ai sensi della vigente legislazione urbanistica, Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni, la variante di adeguamento alla L.R. 14/2017 ed alla D.G.R.V. n. 668/2018, successivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 06/06/2020;</p> <p>- con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 28/03/2022 è stata adottata, ai sensi della vigente legislazione urbanistica, Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni, la variante di adeguamento alla L.R. 14/2019, successivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 30/07/2022.</p>
In forza della delibera:	a seguito dell'adozione della VARIANTE N. 3 al Piano degli Interventi (delibera di consiglio comunale n. 37 del 03/11/2022), la variante è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 11/10/2023.
Zona omogenea:	Dall'esame della documentazione di pianificazione urbanistica tratta dal sito del Comune di Fiesso Umbertiano, l'immobile si trova in Zona residenziale di completamento B2 .

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla documentazione presente sul sito istituzionale del Comune di Fiesso Umbertiano riprodotta in estratto non ufficiale in Allegato n. 06.

Note sulla conformità urbanistica: conforme.

**Descrizione: quota 1/1 di proprietà di unità residenziale con garage in fabbricato quadrifamiliare con portico ed area cortiliva comuni. di cui al punto A**

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di **unità residenziale con garage in fabbricato quadrifamiliare con portico ed area cortiliva comuni.**

Il fabbricato è situato al centro dell'area cortiliva comune delimitata da recinzioni; lungo il lato nord, prospiciente la via pubblica, si trovano gli accessi carrabili e quello pedonale, condiviso con i proprietari delle altre unità residenziali, tutti presidiati da cancelli metallici.

Il fabbricato di pianta regolare ospita quattro unità abitative con relativo garage, ciascuna con accesso indipendente dall'area comune. Il fabbricato è composto di più livelli; l'unità in vendita si sviluppa sui piani seminterrato, rialzato e primo.

Esternamente l'edificio si presenta in buone condizioni con accostamenti di diversi materiali come il calcestruzzo lavorato a vista in contrasto con porzioni di pareti realizzate con mattoni faccia a vista, creando un impatto estetico di stampo moderno.

L'unità residenziale in vendita, ha accesso principale dal prospetto nord fronte strada che risulta protetto da un porticato di uso comune; è dotata al piano rialzato di un ampio vano adibito ad ingresso, sala da pranzo e soggiorno nel quale si trova la scala (parzialmente a giorno) che mette in collegamento detto piano con il seminterrato e con il piano primo; al piano si trova inoltre una cucina abitabile ed un bagno con relativo antibagno. Al piano primo, collegato dalla scala con rivestimento in lastre di marmo con approdo in un disimpegno, si trovano due stanze da letto, una di generose dimensioni, un



bagno ed un ampio ripostiglio mansardato.

Le finiture sono di buon livello, e sono costituite da porte interne in legno tamburato, infissi delle finestre in legno con vetrocamera, oscuri ad ante in legno laccato, piastrelle posate creando un bel gioco cromatico nelle tinte che vanno dal bianco al nero, rivestimenti di cucina e bagni in piastrelle ceramiche di stampo moderno e parquet in legno a listoni nelle stanze del piano primo. Gli impianti sono del tipo sottotraccia e sono costituiti da impianto elettrico, impianto idrico ed impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia murale autonoma a gas che alimenta radiatori e termoarredi tubolari in alluminio. Al piano seminterrato si trova un ampio garage ed un vano cantina illuminati naturalmente mediante pozzi luce; antistante al portone basculante del garage è presente una rampa di accesso in cemento lavorata con scanalature a spina di pesce per migliorarne l'aderenza. In questo piano la pavimentazione è in piastrelle ceramiche di grandi dimensioni.

Di seguito si riassumono i dati di **superficie lorda** (totale e commerciale) delle unità in vendita:

Destinazione <b>Unità residenziale con garage</b>	Parametro	sup. lorda totale mq	Coeff.	sup. lorda commerciale mq
soggiorno pranzo ingresso	sup. lorda	52	1	52,00
cucina	sup. lorda	14,44	1	14,44
antibagno	sup. lorda	2,61	1	2,61
bagno p.t	sup. lorda	9,36	1	9,36
vano scala	sup. lorda	20,17	1	20,17
Letto p.1	sup. lorda	24,2	1	24,20
Letto p.1	sup. lorda	12,7	1	12,70
bagno p.1	sup. lorda	13,15	1	13,15
ripostiglio p.1	sup. lorda	20,54	1	20,54
corridoio p.1	sup. lorda	4,54	1	4,54
cantina p.s1	sup. lorda	11,77	0,25	2,94
garage p.s1	sup. lorda	56,69	0,5	28,35
<b>Totale unità residenziale con garage</b>		<b>242,17</b>		<b>205,00</b>

Di seguito si riassumono i dati di **superficie netta** (totale e commerciale) delle unità in vendita:

Destinazione <b>Unità residenziale con garage</b>	Parametro	sup. netta totale mq	Coeff.	sup. netta commerciale mq
soggiorno pranzo ingresso	sup. netta	46,63	1	46,63
cucina	sup. netta	11,76	1	11,76
antibagno	sup. netta	1,79	1	1,79
bagno p.t	sup. netta	7,09	1	7,09
vano scala	sup. netta	14,95	1	14,95
Letto p.1	sup. netta	21,4	1	21,40



Letto p.1	sup. netta	10,39	1	10,39
bagno p.1	sup. netta	10,67	1	10,67
ripostiglio p.1	sup. netta	17,57	1	17,57
corridoio p.1	sup. netta	4,04	1	4,04
cantina p.s1	sup. netta	9,09	0,25	2,27
garage p.s1	sup. netta	49,71	0,5	24,86
<b>Totale unità residenziale con garage</b>		<b>205,09</b>		<b>173,42</b>

**Caratteristiche descrittive: UNITA' ABITATIVA**

Caratteristiche strutturali non risulta in atti edilizi una Relazione di Collaudo Statico:

Copertura tipologia: **a falde**, materiale: **strutture in laterizio**, condizioni: **apparentemente sufficienti**  
 Solai (di piano): tipologia: solai **in latero cemento**, condizioni: **apparentemente sufficienti**  
 Strutture verticali materiale: **muratura in mattoni**, condizioni: **apparentemente sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a battente**, materiale: n.d., protezione: **oscuri ad ante**, materiale protezione: n.d., condizioni: **sufficienti**, note: -  
 Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: n.d., condizioni: **sufficienti**  
 Manto di copertura materiale: **tegole in laterizio**, coibentazione: non determinabile, condizioni: **apparentemente sufficienti**  
 Pavimentazione interna materiale: **piastrelle in marmo, ceramica e parquet in legno**, condizioni: **sufficienti**,  
 Rivestimento ubicazione: **cottura e bagni**, materiale: **piastrelle ceramiche**, condizioni: **sufficienti**, note: -

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**, tensione: **220V**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**  
 Gas tipologia: sottotraccia; alimentazione: **metano di città**, rete di distribuzione: presumibilmente **tubi in ferro**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**  
 Idrico tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **da acquedotto**, rete di distribuzione: presumibilmente **tubi in ferro**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**  
 Termico tipologia: **autonomo, caldaia murale**, alimentazione: **gas metano**, rete di distribuzione: probabilmente **tubi in rame**, diffusori: **termosifoni in alluminio**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**; note: -.  
 Nota sugli impianti: gli impianti sono considerati non a norma; l'Aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese ai relativi accertamenti e conseguenti messe a norma.

Costi per adeguamento impianti:

**non determinabili.**

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

Preliminarmente al metodo di stima si precisa che per la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011); con esso si definisce la superficie commerciale come somma delle superfici principali e delle superfici secondarie (ponderate); i valori unitari sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso e misuratore laser Leica Disto Classic; l'area degli edifici comprende anche la misurazione delle pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pareti interne per le quali, nel caso in cui siano condivise con altre proprietà non oggetto di procedura, il relativo spessore viene computato per  $\frac{1}{2}$ ; per alcune tipologie di superficie si procede poi alla loro ponderazione secondo coefficienti specifici di volta in volta indicati (variabili da 35% per terrazze, a 5% per lastrici solari accessibili da parti comuni, a 80% per verande con finiture abitative, 50% per il garage, 10% per l'area scoperta di pertinenza esclusiva, ecc.).

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con il metodo estimativo basato sul "confronto di mercato" o MCA - Market Comparison Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti "comparabili"); solo nel caso in cui detto metodo, a giudizio dello scrivente e per mancanza di comparabili idonei, non sia considerato attendibile, si passerà al metodo del "costo di costruzione/ristrutturazione" (con eventuale stima della percentuale di ristrutturazione svolta sino a quel momento).

I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, della collocazione urbanistica, del grado di vetustà, del livello delle finiture, dei costi di sanatoria e per opere, e di quanto risulta in fatto e diritto.

#### - **Metodo del Confronto di mercato (MCA)**

Sono state reperite due transazioni immobiliari relativamente recenti e vicine al bene staggito:

- a. Notaio R. Di Fraia, Rep. 3545 del 13.07.2022, trascritta a Rovigo nel 2022 al RG/RP 6161/4518: questa è riferita ad una casa accostata trifamiliare, di due piani fuori terra con garage per una superficie totale catastale di mq 118 e garage di mq 19 ed area scoperta di mq 225; detto comparabile evidenzia un prezzo di € 167.000;
  - b. Notaio L. Braggion, Rep. 7852 del 11.01.2024, trascritta a Rovigo nel 2024 al RG/RP 366/265: questa è riferita ad una casa accostata di due piani fuori terra con garage e area scoperta per una superficie totale catastale di mq 119, e garage di mq 18, con area scoperta di mq 273; detto comparabile evidenzia un prezzo di € 150.000;
- Giudizio sui comparabili: i comparabili reperiti sono ritenuti idonei per la stima in oggetto; per tale motivo non si procede con il successivo metodo di stima (**Metodo del Costo - di costruzione vetustato**).
  - Ricomprendendo il valore dei beni comuni nel valore di stima, si ottiene con questo metodo, il valore di €/mq 1.144,00 per superficie lorda commerciale.

Stima: si rimanda all'Allegato n. 12 per i dettagli della stima del bene staggito.

## 8.2 Fonti di informazione:

Operatori del settore, indagini di mercato, Tabelle O.M.I., tabelle ICI/IMU comunali, valori agricoli medi della "Commissione provinciale Espropri", esperienza professionale, costo di costruzione CRESME, utilizzo di "comparabili" reperiti con vari applicativi.

## 8.3 Valutazione corpi:



**A. Unità abitativa con laboratorio e magazzini**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Unità residenziale con garage	205,00	1.144,00	234.520,00
Valore complessivo intero			234.520,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 35.178,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (con le precisazioni del capitolo 7.1 cui si rimanda per completezza):	€ 0

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

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 199.342,00</b> <b>Arrotondato a</b> <b>€ 199.000,00</b>
---	--

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

- Allegato 1: Verbale di incarico
- Allegato 2: Aggiornamento della relazione ipo-catastale
- Allegato 3: Visure catastali
- Allegato 4: Estratto di mappa catastale
- Allegato 5: Planimetria catastale dell'immobile
- Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica – non presente
- Allegato 7: Documentazione Fotografica
- Allegato 8: Atto di provenienza
- Allegato 9: Richiesta di verifica urbanistica
- Allegato 10: Copia Pratiche urbanistiche
- Allegato 11: Altre istanze e comunicazioni: indagine presso Agenzia Entrate
- Allegato 12: Dettaglio della stima
- Allegato 13: Compact disk (consegnato a Edicom S.R.L.)

Data generazione:  
16 ottobre 2024

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



Rovigo, data del deposito telematico

Il sottoscritto Dott. Agr. Gianluca Carraro, in qualità di perito stimatore dell'Esecuzione Immobiliare n. E.I. 83/2024 promossa da AMCO – Asset Management Company S.p.a. contro [REDACTED] con la presente

### ATTESTA

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

<i>Creditore Procedente:</i> AMCO – Asset Management Company S.p.a.	<i>presso</i> [REDACTED]	Via Pec: [REDACTED]
<i>Creditore Interventuto:</i> Agenzia Entrate Riscossione	<i>presso</i> ---	Via Pec: [REDACTED]
<i>Debitore Esecutato:</i> [REDACTED]	<i>presso</i> [REDACTED]	[REDACTED]
<i>Custode Giudiziario:</i> I.V.G. Rovigo		Via Pec: <a href="mailto:ivgrovigosrl@legalmail.it">ivgrovigosrl@legalmail.it</a>
<i>Edicom S.r.l.</i>	C/o Tribunale di Rovigo	Via e-mail con avviso di lettura: <a href="mailto:info.rovigo@edicomsrl.it">info.rovigo@edicomsrl.it</a>

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

Con osservanza.

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

