

Tribunale di Rovigo
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:
ORGANA SPV S.r.l.

contro:



n. Gen. Rep. **190/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-06-2023, ore 12:30

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

Custode Giudiziario: **Avv. Giulia Silvestri**

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

RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. Dati Catastali

Bene: Via Pradespin 5/a - Lendinara (RO) - 45026

Lotto UNICO: quota 1/1 di proprietà di abitazione, al piano primo di fabbricato adibito ad attività di ristorazione, con garage e area cortiliva comune.

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

Dati Catastali:

Intestazione:

-

proprietà per 1/1;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Lendinara (RO),

- **Sez. Urb. LE, Foglio 1, particella 118, sub. 2**, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, VIA PRADESPIN n. 5, Piano T, Rendita Catastale € 103,96, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/03/2020 Pratica n. RO0016704 in atti dal 12/03/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 9226.1/2020);

- **Sez. Urb. LE, Foglio 1, particella 118, sub. 7**, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, VIA PRADESPIN n. 5, Piano T-1, Rendita Catastale € 302,13, derivante da VARIAZIONE del 28/10/2020 Pratica n. RO0049548 in atti dal 28/10/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.30288.1/2020).

- Bene comune non censibile: cortile ai sub. 6, 7, e 2;

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Lendinara (RO),

- **Sez. Urb. LE, Foglio 1, particella 118 sub. 5**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, VIA PRADESPIN n. 5, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/03/2020 Pratica n. RO0016705 in atti dal 12/03/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 9227.1/2020).

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Lendinara (RO), Sezione di Lendinara,

- **Foglio 1, particella 118**, qualità Ente Urbano, superficie 849 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da TIPO MAPPALE del 03/11/1993 in atti dal 11/09/1995 TM 62315/93 (n. 2574.1/1995).

2. Stato di possesso

Bene: Via Pradespin 5/a - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: UNICO

Corpo: A

Possesso: gli immobili al momento del sopralluogo risultavano occupati da

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pradespin 5/a - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: UNICO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pradespin 5/a - Lendinara (RO) - 45026
Lotto: UNICO
Corpo: A
Creditori Iscritti: 1) Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a..

5. Comproprietari

Bene: Via Pradespin 5/a - Lendinara (RO) – 45026
Lotto: UNICO
Corpo: A
Comproprietari: nessuno (ci sono parti comuni con terzi non esegutati).

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pradespin 5/a - Lendinara (RO) – 45026
Lotto: UNICO
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

7. Prezzo

Bene: Via Pradespin 5/a - Lendinara (RO) - 45026
Lotto: UNICO
Prezzo: € 69.000,00 con le precisazioni del cap. 8 a cui si rimanda.

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 insolute (15% del valore). La necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica su eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e gli eventuali 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 **Lendinara (RO)**

Via Pradespin 5/a

Lotto: UNICO

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**A. Immobili in Comune di: Lendinara (RO), Via Pradespin 5/a, quota 1/1 di proprietà di abitazione al piano primo di fabbricato adibito ad attività di ristorazione con garage e area cortiliva comune.****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 1/1;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Lendinara (RO),

- **Sez. Urb. LE, Foglio 1, particella 118, sub. 2**, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, VIA PRADESPIN n. 5, Piano T, Rendita Catastale € 103,96, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/03/2020 Pratica n. RO0016704 in atti dal 12/03/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 9226.1/2020);- **Sez. Urb. LE, Foglio 1, particella 118, sub. 7**, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, VIA PRADESPIN n. 5, Piano T-1, Rendita Catastale € 302,13, derivante da VARIAZIONE del 28/10/2020 Pratica n. RO0049548 in atti dal 28/10/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.30288.1/2020).

- Bene comune non censibile: cortile ai sub. 6, 7, e 2;

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Lendinara (RO),

- **Sez. Urb. LE, Foglio 1, particella 118 sub. 5**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, VIA PRADESPIN n. 5, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/03/2020 Pratica n. RO0016705 in atti dal 12/03/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 9227.1/2020).Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Lendinara (RO), Sezione di Lendinara,

- **Foglio 1, particella 118**, qualità Ente Urbano, superficie 849 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da TIPO MAPPALE del 03/11/1993 in atti dal 11/09/1995 TM 62315/93 (n. 2574.1/1995).Coerenze: di seguito si indicano le coerenze secondo la mappa del Catasto Terreni, della particella su cui insiste l'unità in vendita (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- 472, 473, 44 (argine fiume Adige), 123, 124, 119 e 114 e 697.

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

- 1) Divisione di una delle stanze da letto in due vani intercomunicanti;
- 2) Creazione di un unico ripostiglio mediante demolizione di una separazione;
- 3) Realizzazione di un foro di collegamento tra il vano letto e soggiorno;
- 4) Spostamento sulla stessa parete della porta di accesso al bagno;
- 5) Demolizione dei due w.c.;
- 6) Non è presente una delle finestre indicate nel soggiorno ed una indicata nel

- ripostiglio;
- 7) Sono presenti due finestre nel vano disimpegno di approdo della scala non indicate in planimetria;
- 8) Non risultano ben specificate le altezze dei locali.

Dal conteggio della consistenza effettuato tenendo conto delle difformità riscontrate non si è proceduto all'aggiornamento della planimetria in quanto il classamento rimane invariato, così come previsto dalle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 e 3 del 2010.

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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di abitazione, al piano primo di fabbricato adibito ad attività di ristorazione, con garage e area cortiliva comune.

Caratteristiche zona: frazione di Campomarzo, periferica di Lendinara (RO).

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: il centro del Comune dista circa 4 chilometri; altri centri sono Rovigo e Badia Polesine.

Principali collegamenti pubblici: autostrada A13 a circa 10 km, Autostrada A31 a circa 6 km, Superstrada Transpolesana a circa 5 km.

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 23.01.2023 lo scrivente inoltrava idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Rovigo (riportata in Allegato n. 11), che con risposta del 24.01.2023 prot. 4721, comunicava l'esistenza di un comodato registrato ad Este (Pd) al n. 2425 S.3. A seguito di ulteriore richiesta all'Ufficio indicato, lo scrivente otteneva copia del citato comodato e constatava che era riferito a beni diversi da quelli appresi dalla presente procedura.

Alla data del sopralluogo il bene era occupato da [REDACTED]

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 10/05/2023 (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 negli atti della procedura.

Atti di asservimento urbanistico:

Con trascrizione nn. 1801/1417 del 19.03.1980 a Rogito del N. V. Palmieri di Lendinara (Ro) Rep. 4881 del 20.02.1980, gli allora proprietari [REDACTED] sottoponevano a vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Lendinara, fra gli altri, i fabbricati censiti al C.F. di quel Comune, Fg. 1, m.n. 118 sub 1 (oggi sub. 7) e sub. 2. e al C.T., Fg. 1, m.n. 117-119.

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:

Trascrizioni:

1 - Ipoteca volontaria a favore di **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO** contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Rep. n. 117260/18691 del N. M. Sacco di Este (Pd), iscritta a Rovigo in data 12.08.2009 ai nn. R.G. 7956, R.P. 1818.

Ipoteca: € 240.000,00; Capitale: € 120.000, durata 25 anni.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Lendinara distinti al Catasto Fabbricati, sez. LE, foglio 1, particella 118 sub. 2 e 7.

Pignoramenti:

1 - Pignoramento a favore di **ORGANA SPV SRL** contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 2057 in data 04/10/2022, trascritto a Rovigo in data 07/10/2022 ai nn. R.G. 8336, R.P. 6079.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Lendinara distinti al Catasto Fabbricati, sez. LE, foglio 1, particella 118 sub. 2 e 7.

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 10/05/2023 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto all'aggiornamento della relazione notarile in atti (facente stato al 09/01/2023): a carico dell'Esecutato non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 02).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:	dato non disponibile
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 disponibile
Spese condominiali scadute ed insolute:	dato non disponibile
Millesimi di proprietà:	dato non disponibile
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	no.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	dato non disponibile
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:	<u>l'accesso all'unità abitativa oggi in vendita avviene solo transitando da altra unità immobiliare posta al piano terra ed adibita ad attività di ristorazione.</u>
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:	---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] proprietà per 1/4 ;
 - [REDACTED] proprietà per 3/4;
 dal **10/12/1981** al **05/04/2005** in forza di successione di [REDACTED]
 [REDACTED] denuncia trascritta a Rovigo in data 04.06.1982 ai nn. 3601/2884. **Manca accettazione di eredità dei beni censiti al C.F., Fg. 1, m.n. 118 sub. 1 (oggi sub. 7) e 2.**

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;
 dal **05/04/2005** al **05/08/2009** in forza di successione di [REDACTED]
 denuncia trascritta a Rovigo in data 10.08.2006 ai nn. 10086/5476 con accettazione tacita di eredità dei beni censiti al C.F., Fg. 1, m.n. 118 sub. 1 (oggi sub. 7) e 2, Rep. 334/264 N. L. Arnone trascritta a Rovigo in data 14.06.2007 ai nn. 7110/3798.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;
 dal **05/08/2009** al **05/08/2009** in forza di donazione accettata di [REDACTED] in data 05.08.2009 trascritta a Rovigo in data 12.08.2009 ai nn. 7954/4666 Rep. 117258/18689 N. M. Sacco.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;
 dal **05/08/2009** ad **OGGI** in forza di compravendita a Rogito N. M. Sacco Rep. N. 117259/18690 in data 05.08.2009 trascritta a Rovigo in data 12.08.2009 ai nn. 7955/4667.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Identificativo: n. 90/1970

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: licenza edilizia.
 Per lavori: sopraelevazione e sistemazione interna di fabbricato.
 Pratica presentata in data 14.04.1970 prot. N. 4163.
 Licenza di costruzione rilasciata in data 05.05.1970 N. 1128, pratica n. 90/70.
 I lavori sono iniziati in data 20/07/1970 e terminati in data 10/11/1970; rilasciato certificato di abitabilità in data 25/01/1975 prot. n. 4163.

Identificativo: n. 486/1979

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: concessione edilizia.
 Per lavori: costruzione di garage.
 Pratica presentata in data 11.12.1979 prot. N. 10512.
 Licenza di costruzione rilasciata in data 28.03.1980 N. 760.
 I lavori sono iniziati in data 01/02/1981 e terminati in data 22/12/1981.

Identificativo: n. 1950/1986

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: condono edilizio ex L. 47/85.
 Per lavori: ampliamento fabbricato da adibire ad attività commerciale (comprende opere oggi adibite a sala da pranzo, cucina, ripostiglio, vano scala e disimpegno dell'abitazione del piano primo) oltre che al condono della posizione del garage.
 Pratica presentata in data 29.11.1986 prot. N. 15570.
 Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata in data 04.05.1995 N. 4855.

7.1 Conformità edilizia:

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

- 1) Cambio della destinazione d'uso dei locali del piano primo realizzati a servizio dell'attività commerciale ed oggi adibiti a porzione di abitazione;
- 2) Realizzazione di murature perimetrali in laterizio dei locali soggiorno, cucina, disimpegno e ripostiglio in luogo delle condonate separazioni vetrate;
- 3) Rifacimento della copertura dei locali soggiorno e cucina con parziale sopraelevazione per adeguamento dell'altezza interna;
- 4) Modifiche prospettiche;
- 5) Modifiche interne.

Per la sanatoria delle difformità riscontrate, l'Aggiudicatario dovrà presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria previo accertamento della compatibilità paesaggistica per opere comprese nell'allegato B al DPR 31/2017 per le quali è necessaria l'autorizzazione paesaggistica semplificata, che comporta il pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, con una sanzione minima di **€ 1.032,00** oltre a diritti, bolli e spese tecniche quantificati in via indicativa in **€ 2.000,00**. La sanzione indicata, così come anche i relativi oneri, spese tecniche e quant'altro connesso e derivante dalla regolarizzazione edilizia **così come il costo per eventuali opere di adeguamento**, resterà in capo all'Aggiudicatario anche se diversamente stabilita dalla competente amministrazione comunale.

In via del tutto indicativa si riassumono i seguenti dati:

Sanzione / oblazione: **€ 1.032,00** comunque a carico dell'Aggiudicatario anche se diversamente accertata dall'amministrazione comunale; diritti, bolli, spese tecniche: **€ 2.000,00**; opere, adeguamento degli impianti: **€ non determinabili**.

Si dichiara la NON conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Il Comune di Lendinara è dotato di uno strumento urbanistico di pianificazione formato dal P.A.T. e dal P.I. Variante n. 4 approvata con DCC n. 18 del 26/05/2021.
Zona omogenea:	Dall'esame della documentazione di pianificazione urbanistica tratta dal sito del Comune di Lendinara, l'immobile si trova in Zona T.O. E1 Ambientale – parte in IDROGRAFIA E SERVITU' IDRAULICA, parte in classificazione AREE PER LA MOBILITA'
Norme tecniche di attuazione:	artt. 42, 66, 58 del Piano degli Interventi.

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

Note sulla conformità urbanistica: conforme.

Descrizione: quota 1/1 di proprietà di abitazione, al piano primo di fabbricato adibito ad attività di ristorazione, con garage e area cortiliva comune di cui al punto A

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di un'abitazione con garage ed area cortiliva comune; **l'abitazione è collocata al piano primo di un fabbricato che, al piano terra, è adibito ad attività di ristorazione ed è accessibile solamente attraversando detto locale da tre punti: dall'ingresso della pizzeria, dal relativo locale cucina e da un corridoio in connessione con il locale garage. L'accesso dunque è del tutto promiscuo.** Tramite una rampa di scale adiacente ad un locale disbrigo comunicante con il locale cucina della pizzeria, si accede al piano primo

dell'appartamento che ha forma di "L" con lato lungo costituito da un corridoio con affaccio sull'area comune a nord del fabbricato; detto corridoio consente l'accesso in successione in tre stanze, due delle quali intercomunicanti ed un bagno, per poi immettere in una sala da pranzo comunicante con la cucina attraverso un ulteriore corridoio. La cucina a sua volta immette in un vano disimpegno in corso di ristrutturazione che fa da vestibolo ad un ripostiglio mansardato e ad un secondo vano scala che collega l'appartamento con il piano terra. Il garage si trova al piano terra ed è dotato di portone basculante in lamiera accessibile dall'area cortiliva comune. Le altezze interne variano da circa 2,80 m a circa 2 m (nel locale ripostiglio con soffitto inclinato). Le finiture sono datate e gli impianti non sono a norma; l'Esecutato riferisce circa l'esistenza di problemi con i conduttori elettrici ed infiltrazioni d'acqua dalla copertura; si informa inoltre che gli impianti risultano promiscui con l'unità al piano terra di proprietà di terzi non eseguiti ad uso attività di ristorazione.

Con accesso esterno al fabbricato è presente inoltre una centrale termica che ospita una caldaia a basamento in scarso stato di manutenzione.

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

<i>Destinazione Unità abitativa con garage</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. lorda totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. lorda commerciale mq</i>
disbrigo p.t.	sup. lorda	13,55	1	13,55
disimp. P.t.	sup. lorda	3,76	1	3,76
caldaia p.t.	sup. lorda	3,64	0,25	0,91
vano scala con sottoscala	sup. lorda	8,28	1	8,28
corridoio p1	sup. lorda	10,16	1	10,16
corridoio p1	sup. lorda	6,35	1	6,35
letto 1	sup. lorda	14,49	1	14,49
letto 2	sup. lorda	10,72	1	10,72
letto 3	sup. lorda	13,82	1	13,82
letto 4	sup. lorda	20,41	1	20,41
bagno	sup. lorda	6,57	1	6,57
soggiorno	sup. lorda	26,54	1	26,54
disimpegno ex wc	sup. lorda	11,28	1	11,28
vano scala	sup. lorda	8,67	1	8,67
ripostiglio p1	sup. lorda	38,1	0,25	9,525
garage	sup. lorda	38,1	0,5	19,05
Totale unità abitativa		234,44		184,08

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

Destinazione Unità abitativa con garage	Parametro	sup. netta totale mq	Coeff.	sup. netta commerciale mq
disbrigo p.t.	sup. netta	12,00	1	12,00
disimp. P.t.	sup. netta	2,87	1	2,87
caldaia p.t.	sup. netta	2,36	0,25	0,59
vano scala con sottoscala	sup. netta	5,40	1	5,40
corridoio p1	sup. netta	7,27	1	7,27
corridoio p1	sup. netta	5,03	1	5,03
letto 1	sup. netta	11,97	1	11,97
letto 2	sup. netta	9,00	1	9,00
letto 3	sup. netta	11,77	1	11,77
letto 4	sup. netta	17,35	1	17,35
bagno	sup. netta	5,21	1	5,21
soggiorno	sup. netta	22,03	1	22,03
disimpegno ex wc	sup. netta	9,65	1	9,65
vano scala	sup. netta	6,63	1	6,63
ripostiglio p1	sup. netta	34,29	0,25	8,57
garage	sup. netta	32,15	0,5	16,07
Totale unità abitativa		194,98		151,42

Caratteristiche descrittive: UNITA' ABITATIVA

Caratteristiche strutturali:

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: legno , protezione: legno con vetro semplice , protezione: / vetrocamera in alluminio , condizioni: sufficienti , note: -
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno verniciato , condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio/coppi , coibentazione: non determinabile, condizioni: apparentemente sufficienti
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle in ceramica/graniglia di marmo , condizioni: sufficienti ,
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno , materiale: piastrelle ceramiche , condizioni: sufficienti , note: -

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: da
-----------	--

Gas	ristrutturare , conformità: non a norma 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 a basamento , 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. Tutti i citati impianti hanno promiscuità più o meno accentuate con l'unità al piano terra di proprietà di terzi.
<u>Costi per adeguamento impianti:</u>	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 ½; 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)**

Non sono state reperite transazioni immobiliari utili alla stima per tale motivo si procede con il metodo di stima successivo.

- **Metodo del Costo - di costruzione vetustato**

Utilizzando l'applicativo del CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato nell'Edilizia), il costo di costruzione in zona Lendinara (Ro) per le tipologie in oggetto (*casa bifamiliare, rendimento energetico basso, due piani, senza sottotetto e seminterrato*) è quantificato pari a €/mq 831,11; ritenendo che il valore totale nel caso della abitazione sia riferibile per il 60% ad opere murarie (di vita utile 100 anni), per il

30% ad impianti (di vita utile 25 anni) ed il restante 10% a finiture (di vita utile 30 anni), ipotizzando che sia stata fatta una manutenzione straordinaria fra il 1985 ed il 1990 (di sostituzione delle vetrate con murature ed opere interne), applicando la formula di calcolo del valore residuo dell'UEEC $((t/n*100+20)^2/140)-2,86$, ricomprendendo il valore dell'area scoperta comune nel valore del fabbricato, si ottiene con questo metodo il valore di €/mq 664,20 (arrotondato a 664 €/mq) per l'abitazione con garage.

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 garages e magazzino (Stima MCA o Costo vetustato)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalent e (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Unità abitativa con garage	184,08	664	122.229,12
Valore complessivo intero			122.229,12

Il valore sopra citato è riferito ad una situazione in cui si considera che almeno gli accessi (e non gli impianti) dell'unità in vendita siano indipendenti (promiscuità pari a zero con lavori di separazione realizzati a cura della procedura).

In assenza di lavori di separazione degli accessi, lo scrivente procede a stimare le altre due possibili condizioni di vendita:

- i lavori di separazione sono dedotti dal valore di stima e l'Aggiudicatario si obbliga ad eseguirli,
- i lavori di separazione non vengono eseguiti (nemmeno dall'Aggiudicatario) e la promiscuità di accesso permane.

Il costo dei suddetti lavori murari, quantificato con l'ausilio di un'impresa edile all'esito di idoneo sopralluogo, è pari a € 6.300 oltre a IVA 22%.

Si precisa che il costo sopra indicato è riferito ai seguenti lavori:

- apertura di una porta (direttamente comunicante con l'area scoperta comune esterna) collocata nel vano disbrigo del piano terra dell'unità staggita,
- chiusura di tutte le altre porte interne che collegano l'unità immobiliare in vendita e la pizzeria.

Al costo di € 6.300 si deve aggiungere il costo del tecnico che redige la pratica edilizia e catastale, per eseguire i lavori ed adeguare le risultanze catastali. Complessivamente, per l'attività di separazione fisica di questa unità da quella al piano terra si quantificano **12.000€** oltre a Iva e Cassa previdenza, diritti di segreteria e quant'altro occorra.

Lo scrivente precisa che ha acquisito dal proprietario dell'unità al piano terra (non esecutato) il nulla osta all'esecuzione delle opere murarie per garantire la separazione delle due unità ed allega detta scrittura in Allegato n. 12.

All'esito dei lavori murari di separazione, almeno la promiscuità di accessi sarà risolta. Permarrà quella degli impianti.

Per tutto quanto sopra esposto, si possono identificare i tre seguenti valori di stima:

- 1) valore dell'unità immobiliare con lavori di separazione muraria già eseguiti: **€ 122.229,12;**
- 2) valore dell'unità immobiliare con lavori di separazione muraria a carico dell'Aggiudicatario: € 122.229,12 - € 12.000,00 = **€ 110.229,12;**

- 3) valore dell'unità immobiliare con permanenza della promiscuità di accessi ed impianti: € 122.229,12 – 30% = **€ 85.560,30.**

Non avendo alcuna certezza sull'esecuzione dei lavori in capo alla procedura e/o all'Aggiudicatario, lo scrivente completa il presente Rapporto di Valutazione adottando come ipotesi di vendita il terzo caso e ne calcola gli abbattimenti di rito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 12.834,05
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):	€ 3.032,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 69.694,26 Arrotondato a € 69.000,00
---	--

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

- Allegato 1: Verbale di incarico, convocazione di inizio operazioni peritali
- Allegato 2: Aggiornamento della relazione ipo-catastale
- Allegato 3: Visure catastali
- Allegato 4: Estratto di mappa catastale
- Allegato 5: Planimetrie catastali degli immobili
- 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:
10 maggio 2023

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

Rovigo, data del deposito telematico

Il sottoscritto Dott. Agr. Gianluca Carraro, in qualità di perito stimatore dell'Esecuzione Immobiliare n. E.I. 190/2022 promossa da ORGANA SPV SRL ([REDACTED]) 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> Organa SPV SRL	<i>presso</i> Avv. [REDACTED]	Via Pec: [REDACTED]
<i>Creditore Intervenuto:</i> nessuno alla data di deposito	<i>presso</i>	Via Pec:
<i>Debitori Esecutati:</i> [REDACTED]	<i>presso</i>	[REDACTED] [REDACTED]
<i>Custode Giudiziario:</i> Avv. Giulia Silvestri		Via Pec: giulia.silvestri@rovigoavvocati.it
<i>Edicom S.r.l.</i>	C/o Tribunale di Rovigo	Via e-mail con avviso di lettura: info.rovigo@edicomsrl.it

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

Con osservanza.

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