
Tribunale di Rovigo
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:
ORGANA SPV SRL

contro:



n. Gen. Rep. **113/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-12-2024, ore 11:15

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: 113_2024_lotto_unico_rev01

RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**1. Dati Catastali****Bene:** Via Volturmo 55 - Mardimago - Rovigo (RO) - 45100**Lotto UNICO:** quota 1/1 di proprietà di unità residenziale con garage in fabbricato a schiera con area cortiliva esclusiva.**Corpo:** A (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali):**Dati Catastali:**Intestazione:

Proprietà 1/2 in regime di

Proprietà

1/2 in regime di

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Rovigo (RO),

- **Sez. Urb. BP, Foglio 3, particella 645, sub. 4**, Zona Cens. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, Via Volturmo n. 55/E, Piano T-1, Rendita Catastale € 503,55, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2018 Pratica n. RO0014734 in atti dal 30/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 3565.1/2018);- **Sez. Urb. BP, Foglio 3, particella 645, sub. 5**, Zona Cens. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, Via Volturmo n. 55/E, Piano T, Rendita Catastale € 54,43, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2018 Pratica n. RO0014735 in atti dal 30/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.3566.1/2018);

- Bene comune non censibile: corte ai sub. 4 e 5;

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Rovigo (RO),

- **Sez. Urb. BP, Foglio 3, particella 645, sub. 6**, Zona Cens. 2, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, Via Volturmo n. 55/E, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/01/2019 Pratica n. RO0000611 in atti dal 08/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 161.1/2019).Intestazione:

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

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), Sezione di Boara Polesine,

- **Foglio 3, particella 645**, qualità Ente Urbano, superficie 1424 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Variazione del 09/04/2009 Pratica n. RO0047740 in atti dal 09/04/2009 (n. 47740.1/2009).**2. Stato di possesso****Bene:** Via Volturmo 55 - Mardimago - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO**Corpo:** A**Possesso:** gli immobili al momento del sopralluogo risultavano occupati da**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Volturmo 55 - Mardimago - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** sì, limitatamente al piano terra.

4. Creditori Iscritti**Bene:** Via Volturmo 55 - Mardimago - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** 1) Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo S.p.a.**5. Comproprietari****Bene:** Via Volturmo 55 - Mardimago - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO**Corpo:** A**Comproprietari:** nessuno.**6. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Volturmo 55 - Mardimago - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI.**7. Prezzo****Bene:** Via Volturmo 55 - Mardimago - Rovigo (RO) - 45100**Lotto:** UNICO;**PREZZO:** € 103.900,00**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. **PROVEDA** 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 procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

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

pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte 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, tramèzzature 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

pag. 4

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



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 obblazioni 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 Rovigo (RO)
Via Volturno n. 55/E - Fraz. Mardimago
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: Rovigo (RO), Via Volturno, fraz. Mardimago, quota 1/1 di proprietà di unità residenziale con garage in fabbricato a schiera con area cortiliva esclusiva.

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 1/2 in regime [REDACTED]
 - [REDACTED] Proprietà 1/2
 in regime di [REDACTED]

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Rovigo (RO),

- **Sez. Urb. BP, Foglio 3, particella 645, sub. 4**, Zona Cens. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, Via Volturno n. 55/E, Piano T-1, Rendita Catastale € 503,55, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2018 Pratica n. RO0014734 in atti dal 30/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 3565.1/2018);

- **Sez. Urb. BP, Foglio 3, particella 645, sub. 5**, Zona Cens. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, Via Volturno n. 55/E, Piano T, Rendita Catastale € 54,43, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2018 Pratica n. RO0014735 in atti dal 30/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.3566.1/2018);

- Bene comune non censibile: corte ai sub. 4 e 5;

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Rovigo (RO),

- **Sez. Urb. BP, Foglio 3, particella 645, sub. 6**, Zona Cens. 2, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, Via Volturno n. 55/E, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/01/2019 Pratica n. RO0000611 in atti dal 08/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 161.1/2019).

Intestazione:

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

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), Sezione di Boara Polesine,

- **Foglio 3, particella 645**, qualità Ente Urbano, superficie 1424 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Variazione del 09/04/2009 Pratica n. RO0047740 in atti dal 09/04/2009 (n. 47740.1/2009).

Coerenze: di seguito si indicano le coerenze della particella sulla quale risulta edificato il fabbricato, secondo la mappa del Catasto Terreni (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- Particelle 126, 714, 127, strada pubblica via Volturno e particelle 124, 697, 696 e 695.

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) Realizzazione di un parapetto di separazione tra il vano scala e il disimpegno del piano primo in luogo di una tramezzatura.

Per la difformità indicata 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 a schiera con area cortiliva esclusiva.**

Caratteristiche zona: periferica di Rovigo (RO).

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: il centro della frazione di Mardimago dista circa 700 metri, il centro della città di Rovigo dista circa 6 km (in linea d'aria).

Attrazioni paesaggistiche: la città di Rovigo si è probabilmente sviluppata intorno al X secolo, in coincidenza con il primo nucleo del castello costruito su un vecchio alveo dell'Adige, l'Adigetto, dovuto all'iniziativa del vescovo di Adria, Paolo. Nel 1482 la città passò sotto il dominio della Serenissima, che ha coinciso con l'apice dello sviluppo urbano. La città è iscritta in un singolare contesto ambientale, il Polesine "terra dei grandi fiumi", connotato dalla presenza del Po, con il suo Delta, e dell'Adige.

Attrazioni storiche: il centro storico di Rovigo ospita la bella chiesa di Santa Maria del Soccorso, detta la Rotonda per la forma ottagonale, oltre alle torri Donà e Grimani (dai nomi delle famiglie proprietarie succedutesi nel tempo) residuo, assieme ad un tratto di mura, del mastio e delle originarie otto torri del castello.

Principali collegamenti pubblici: la fermata del servizio urbano di autobus per raggiungere il centro città dista circa 250 metri; la Strada Statale che collega Rovigo ad Adria dista circa 4,5 chilometri.

Servizi offerti dalla zona: nella frazione di Mardimago si possono trovare modesti servizi offerti come negozi al dettaglio, ufficio postale, luoghi di aggregazione e di culto.

3. STATO DI POSSESSO:

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti dagli Esecutati quali "dante causa", in data 5 agosto 2024 lo scrivente inoltrava idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Rovigo (prot. n. 50810 del 06/08/2024 riportata in Allegato n. 11), che con risposta prot. n. 50917 del 06/08/2024, comunicava l'esito negativo della ricerca. Alla data dell'ultimo sopralluogo (15/11/2024) l'immobile era occupato da [REDACTED]. L'Esecutata, in quella sede, ha esibito allo scrivente una sentenza di separazione con aggiudicazione a Lei della casa coniugale (cc 2255/2017 RG Tribunale di Rovigo); di detta sentenza non risulta però la relativa trascrizione e pertanto, salvo diversa valutazione del G.E.I., lo scrivente ritiene detto provvedimento non opponibile alla procedura.

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 15/11/2024 (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 30/05/2003, gli Esecutati dichiaravano di essere in regime di comunione legale dei beni.

Atti di asservimento urbanistico:

Dall'atto di provenienza risulta il seguente vincolo:

1 - Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Rovigo a carico tra gli altri della particella 645 del foglio 3 della Sezione di Boara Polesine, costituito con atto del Dr. Paolo Merlo, notaio in Rovigo, Rep. n. 64.404 in data 05/09/2000, trascritto a Rovigo in data 14/09/2000 ai nn. R.G. 7251, R.P. 4823.

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 [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto Rep. n. 80.270/14.185 del Dott. Paolo Merlo in data 30/05/2003, iscritta a Rovigo in data 02/05/2023 ai nn. R.G. 3591, R.P. 443 in rinnovazione dell'ipoteca trascritta in data 11/06/2023 ai nn. R.G. 5849, R.P. 1356. Ipoteca: € 258.000,00; Capitale: € 129.000,00.
L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Rovigo distinti al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. BP, foglio 3, particella 645 sub. 4, 5, 6 e i diritti sull'immobile distinto al Catasto Terreni, Sez. B, foglio 3, particella 645.

Pignoramenti:

1 - Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'UNEP del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 1616 in data 14/06/2024, trascritto a Rovigo in data 02/07/2024 ai nn. R.G. 5491, R.P. 4033.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Rovigo distinti al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. BP, foglio 3, particella 645 sub. 4, 5, 6 e i diritti di comproprietà sull'immobile distinto al Catasto Terreni, foglio 3, particella 645, Ente Comune. **(Nella nota di trascrizione del pignoramento, nella descrizione dell'unità negoziale 2 è indicato il comune catastale H620A in luogo del corretto H620B).**

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 15/11/2024 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto all'aggiornamento della relazione notarile in atti (facente stato al 01/07/2024): a carico degli Esecutati 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 conosciuto
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 conosciuto
Spese condominiali scadute ed insolute:	dato non conosciuto
Millesimi di proprietà:	dato non conosciuto
Accessibilità dell'immobile ai soggetti	si limitatamente al piano terra.



diversamente abili:	
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	dato non conosciuto
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:	Nell'atto di provenienza è precisata la presenza di servitù reciproche per le reti tecnologiche interrato nei cortili esclusivi del complesso immobiliare. L'Aggiudicatario dovrà concordarne la relativa gestione con le altre proprietà.
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 (dalla Relazione notarile in atti):

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietà per 1/1 unico titolare della ditta [REDACTED];
dal **12/07/2000** al **30/05/2003** in forza di compravendita a rogito del Dr. Paolo Merlo, Notaio in Rovigo, Rep. n. 63.869 in data 12/07/2000, registrato a Rovigo in data 19/07/2000 al n. 1030.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di [REDACTED];
[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di [REDACTED]
dal **30/05/2003** ad **OGGI** in forza di compravendita a rogito del Dr. Paolo Merlo, Notaio in Rovigo, Rep. n. 80.269/14.184 in data 30/05/2003, trascritta a Rovigo in data 11/06/2003 ai nn. R.G. 5848, R.P. 3435.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Identificativo: 413/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: costruzione di un fabbricato a schiera formato da n. 4 alloggi.

Concessione volturata alla [REDACTED] in data 29/09/2000, prot. n. 7521 del 16/03/2000 U.T. 344.

I lavori sono iniziati in data 06/10/2000 come da verbale di accertamento di inizio lavori in atti.

A seguito di successiva compravendita, la Concessione n. 413/2000 è stata cointestata con i relativi comproprietari dei beni a seguito di richiesta di voltura del 28/08/2003 prot. n. 40403, cointestazione autorizzata in data 18/09/2003.

Identificativo: 708/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: richiesta autorizzazione (art. 5 R.E.).

Per lavori: costruzione di una recinzione su Via Voltorno ed interna con apertura di n. 3 passi carrai.

Autorizzazione rilasciata in data 31/08/2001, prot. n. 14360 U.T. 708/2001.

Identificativo: 536/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia.

Per lavori: variante in corso d'opera alla CE 413/2000.

Denuncia presentata in data 23/04/2002, prot. n. 13595.

Identificativo: 239/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: richiesta certificato di abitabilità.

Per lavori: pratiche CE n. 413/2000, U.T. 344 del 29/09/2000 e DIA U.T. 536 del 23/04/2002.

Abitabilità rilasciata in data 29/09/2003, prot. n. 40404.

I lavori sono iniziati in data 06/10/2000 e terminati in data 26/08/2003.

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 entro le tolleranze dettate dall'art. 34 bis del DPR 380/01;
- 2) Realizzazione di un parapetto di separazione tra il disimpegno del piano primo e la scala in luogo di una tramezzatura di separazione.

La difformità indicata al punto 1 non costituisce abuso.

Per la regolarizzazione della difformità indicata al punto 2, l'Aggiudicatario dovrà provvedere alla presentazione di una C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori asseverata) per opere interne a lavori eseguiti che comporta il pagamento di una sanzione di € 1.000,00.

In via del tutto indicativa si riassumono i seguenti dati:

Sanzione / oblazione: € 1.000,00 comunque a carico dell'Aggiudicatario anche se diversamente accertata dall'amministrazione comunale; diritti, bolli, spese tecniche: € 1.500,00; opere e smaltimenti: € 0,00. I citati importi permangono in capo al solo Aggiudicatario anche se superiori a quanto indicato.

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia.**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato:	Il Comune di Rovigo è dotato del Piano di Assetto del Territorio (PAT) ratificato, ai sensi dell'art.15, comma 6, della L.R. 11/2004, con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 679 del 17/04/2012, pubblicata sul B.U.R. n. 36 del 08/05/2012 e vigente dal 23/05/2012. Con l'entrata in vigore del P.A.T. il vecchio PRG ha assunto la valenza di primo Piano degli Interventi per le sole parti conformi al P.A.T.. Con delibera del Consiglio Comunale n. 84 del
----------------------------------	---



	01.12.2021 è stato illustrato il Documento del Sindaco relativo alla Variante parziale n. 10 al Piano degli interventi e dato avvio al procedimento di partecipazione e concertazione.
In forza della delibera:	Variante al P.R.G. approvato dalla G.R.V. con Delib. n° 3233 del 12/07/1994; Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con D.G.R.V. n. 679/2012 del 17/04/2012 - Vigente dal 23/05/2012.
Zona omogenea:	Dall'esame della documentazione di pianificazione urbanistica tratta dal sito del Comune di Rovigo, l'immobile si trova in parte in Zona residenziale estensiva di completamento B4 e parte in zona agricola.

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla documentazione presente sul sito istituzionale del Comune di Rovigo 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 a schiera con area cortiliva esclusiva, di cui al punto A

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di **unità residenziale con garage in fabbricato a schiera con area cortiliva esclusiva**.

L'unità residenziale in vendita occupa la porzione nord-est del più ampio fabbricato a schiera.

All'unità residenziale compete un'area cortiliva esclusiva perimetrata da recinzioni, parte del più ampio mappale catastale sul quale è stato edificato il complesso immobiliare; l'area cortiliva ha accesso diretto dalla via pubblica mediante un passaggio, delimitato da recinzioni, della larghezza di circa ml 2,95. Su questo percorso e in parte dell'area cortiliva esclusiva risultano interraste le condutture dei servizi tecnologici a servizio anche delle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

L'unità in vendita si sviluppa sui piani terra e primo e risulta addossata alla restante parte di fabbricato con i suoi lati sud ed ovest.

L'edificio in corrispondenza dell'unità in vendita si presenta esternamente in mediocri condizioni con presenza di intonaci cavillati, macchie e rigonfiamenti delle pitture che evidenziano infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura e sfondellamenti dei solai dei terrazzini dovuti ad infiltrazioni d'acqua.

L'unità residenziale in vendita, ha accesso dal prospetto est ed è costituita al piano terra da un vano soggiorno che fa anche da ingresso, da una cucina e da un bagno collegato al soggiorno mediante un disimpegno ricavato nel sottoscala. Al piano primo, collegato dalla scala con rivestimento in marmo che dal soggiorno approda in un disimpegno, si trovano tre stanze da letto, una di buone dimensioni ed un bagno. Due delle stanze da letto sono dotate, ciascuna, di terrazzino che si affaccia sull'area cortiliva; al piede delle murature, in corrispondenza delle porte di accesso ai terrazzini sono presenti intonaci ammalorati dovuti ad infiltrazioni d'acqua.

Anche sui soffitti delle stanze del piano primo si notano macchie dovute alle infiltrazioni d'acqua meteorica dalla copertura; l'Esecutata riferisce anche della presenza di infiltrazioni d'acqua in corrispondenza della doccia del bagno del piano terra non adeguatamente coibentata.

Le finiture sono di livello ordinario per l'epoca di costruzione del fabbricato avvenuta nei primi anni 2000, e sono costituite da porte interne in legno tamburato, infissi delle finestre in legno con vetrocamera, oscuri ad ante in legno laccato, piastrelle ceramiche, rivestimenti di cucina e bagni in piastrelle ceramiche. 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 posta esternamente sul prospetto nord, che alimenta radiatori in alluminio. L'Esecutata riferisce infine che la caldaia necessita di manutenzione in quanto attualmente non riscalda l'acqua sanitaria.

Al piano terra, con accesso dall'esterno, si trova un vano garage privo di illuminazione diretta, dotato di portone basculante in lamiera e pavimentazione in piastrelle ceramiche.

||
||
||
||
||

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

Destinazione Unità residenziale con garage	Parametro	sup. lorda totale mq	Coeff.	sup. lorda commerciale mq
soggiorno	sup. lorda	21,66	1	21,66
cucina	sup. lorda	12,43	1	12,43
disimpegno	sup. lorda	1,65	1	1,65
bagno p.t	sup. lorda	8,33	1	8,33
vano scala	sup. lorda	6,93	1	6,93
Letto p.1	sup. lorda	15,79	1	15,79
Letto p.1	sup. lorda	10,90	1	10,90
Letto p.1	sup. lorda	21,78	1	21,78
bagno p.1	sup. lorda	8,53	1	8,53
corridoio p.1	sup. lorda	5,98	1	5,98
terrazzo	sup. lorda	3,72	0,25	0,93
terrazzo	sup. lorda	3,72	0,25	0,93
garage p.t	sup. lorda	19,12	0,5	9,56
Totale unità residenziale con garage		140,56		125,40

Area scoperta	sup. lorda	560,00	1	560,00
Area scoperta		560,00		560,00

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

Destinazione Unità residenziale con garage	Parametro	sup. netta totale mq	Coeff.	sup. netta commerciale mq
soggiorno	sup. netta	19,2	1	19,20
cucina	sup. netta	9,62	1	9,62
disimpegno	sup. netta	1,3	1	1,30
bagno p.t	sup. netta	6,73	1	6,73



vano scala	sup. netta	5,69	1	5,69
Letto p.1	sup. netta	12,52	1	12,52
Letto p.1	sup. netta	9,16	1	9,16
Letto p.1	sup. netta	18,81	1	18,81
bagno p.1	sup. netta	6,9	1	6,90
corridoio p.1	sup. netta	5,59	1	5,59
terrazzo	sup. netta	2,98	0,25	0,75
terrazzo	sup. netta	2,98	0,25	0,75
garage p.t	sup. netta	16,36	0,5	8,18
Totale unità residenziale con garage		117,84		105,19

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: **da manutenzionare**
 Solai (di piano): tipologia: solai in **latero cemento**, condizioni: **apparentemente sufficienti**
 Strutture verticali materiale: **muratura in mattoni**, condizioni: **da manutenzionare**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a battente**, materiale: legno, protezione: **avvolgibili**, materiale protezione: n.d., condizioni: **sufficienti**, note: -
 Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: legno, condizioni: **sufficienti**
 Manto di copertura materiale: **tegole in laterizio**, coibentazione: non determinabile, condizioni: **da manutenzionare**
 Pavimentazione interna materiale: **piastrelle in ceramica**, 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 adeguamenti e 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 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 lastri 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 vetustato" (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 A. Merlo, Rep. 11.269 del 12.11.2024, trascritto a Rovigo nel 2024 al RG/RP 9705/7063: questa è riferita a due unità abitative accostate con garage, di due piani fuori terra per una superficie totale catastale di mq 197 e garage di mq 54 ed area coperta e scoperta di mq 467; detto comparabile evidenzia un prezzo di € 65.000;
 - b. Notaio P. Castellani, Rep. 82.564 del 25.07.2022, trascritta a Rovigo nel 2022 al RG/RP 6382/4667: questa è riferita ad una casa singola di un piano fuori terra con garage e area scoperta per una superficie totale catastale di mq 113, e garage di mq 18, con area coperta e scoperta di mq 484; detto comparabile evidenzia un prezzo di € 230.000;
- Giudizio sui comparabili: il primo comparabile reperito non è stato ritenuto idoneo per la vetustà degli immobili compravenduti; il secondo, anche se riferito ad una casa singola è stato ritenuto idoneo per la stima in oggetto in quanto della medesima epoca di costruzione; per tale motivo non si procede con il successivo metodo di stima (**Metodo del Costo - di costruzione vetustato**).
- Si ottiene con questo metodo, il valore di €/mq 967,27 per la superficie lorda commerciale;
- L'area scoperta è stimata a €/mq 7,00.

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)

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€)	Valore Complessivo (€)
Unità residenziale con garage	125,40	967,27	121.295,65
Area scoperta	560,00	7,00	3.920,00
Valore complessivo intero			125.215,65

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%)	€ 18.782,35
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):	€ 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 103.933,30 Arrotondato a € 103.900,00
---	---

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
- 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:
20 novembre 2024

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

Rovigo, data del deposito telematico

Il sottoscritto Dott. Agr. Gianluca Carraro, in qualità di perito stimato, e dell'Esecuzione Immobiliare n. E.I. 113/2024 promossa dalla CA-SPV S.r.l. contro [redacted] con la presente

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

<i>Creditore Procedente:</i> [redacted]	<i>presso:</i> [redacted]	<i>Via Pec:</i> [redacted]
<i>Debitore esecutato:</i> [redacted]	<i>residenza:</i> [redacted]	[redacted]
<i>Debitrice esecutata:</i> [redacted]	[redacted]	[redacted]
<i>Custode Giudiziario:</i> I.V.G. Rovigo		<i>Via Pec:</i> ivgrovigosl@legnmail.it
<i>Edicom S.r.l.</i>	C/o Tribunale di Rovigo	<i>Via e-mail con avviso di lettura:</i> 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**