

**E.I. 117/2024**



INCARICO COD. CTU 685



**LOTTO UNICO  
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
DI APPARTAMENTO AL P.2  
IN COMUNE ARIANO NEL POLESINE**

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
11/11/24	Geom. Targa Federica

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

**G.E.:** DOTT. MARCO PESOLI  
**CUSTODE GIUD.RIO:** I.V.G. Rovigo



---

**Tribunale di Rovigo**  
**CANCELLERIA FALLIMENTARE**

**E.I. 117/2024**

**contro:**

Giudice Delegato: **Dott. MARCO PESOLI**  
Custode Giudiziario: **I.V.G.**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto unico**

---

**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**  
**DI APPARTAMENTO AL P.2 IN COMUNE DI**  
**ARIANO NEL POLESINE**

---

**Esperto alla stima:** Ing. Enrico Moro  
**Codice fiscale:** MRONRC57M19H620Y  
**Partita IVA:** 01016030296  
**Studio in:** Via Cavallotti 26 - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 411051  
**Fax:** 0425 411051  
**Email:** ingmoro@ingmoro.it

---



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano secondo in cattivo stato, di mq. Catastali 93, con cantina al piano terra, oltre a parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., in via Catti 51/E interno 3, località Crociara, comune di Ariano nel Polesine

### Lotto: unico

**Corpo:** A

**Categoria:** abitazione [A3]

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ARIANO NEL POLESINE sezione Ariano nel Polesine

**Foglio AR 4 particella 475 subalterno 3,**

Classamento: Rendita: Euro 326,66

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Indirizzo: VIA CATTI 51E Piano T-2, Dati di superficie: Totale: 93 m2 Totale escluse aree scoperte: 93 m2

E' compresa quota proporzionale sugli enti comuni di un edificio condominiale ai sensi degli articoli 1117 e seguenti codice civile.

l'immobile in oggetto è venduto e trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni servitù attiva e passiva e nel modo e condizione in cui si trova.

### Confini intero lotto: come da atto di provenienza

in confine con enti comuni, con area condominiale da tre lati

### 2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati con la propria famiglia

Il sottoscritto CTU ha richiesto in data 30/09/2024 all'ufficio anagrafe del comune di Ariano Polesine il rilascio del certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante degli immobili, e come da risposta di cui a Num. 2179 di registro del 07/10/2024 risultano residenti gli esecuti con i propri figli

Il sottoscritto ha svolto specifica indagine presso l' A.D.E. di Rovigo con la richiesta di eventuali contratti di locazione e/o comodati d'uso attualmente in essere, con esito negativo.

### 3. Prezzo

**Bene:** QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano secondo in Cattivo stato di mq. Catastali 93, con cantina al piano terra, oltre a parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., in via Catti 51/E interno 3, località Crociara, comune di Ariano nel Polesine

### Lotto unico

**Valore complessivo intero: € 18.343,50**

**Valore che si arrotonda ad: € 18.300**



## INCARICO RICEVUTO

**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 IVG-Rovigo (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 personali. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di IVG Rovigo, 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, dell'inizio delle operazioni peritali.

a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia Entrate – Territorio – Servizi Catastali.

b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresa 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 redige gli elaborati di aggiornamento;

d. Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. **REDIGA** quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori 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 di locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, **le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto**;

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

**Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

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



- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

**Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e 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 d.l. 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 ed 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 da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;



- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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 le 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica 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 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 a 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 del verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. **DEPOSITI** la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla IVG Rovigo il 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 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 procedenti 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.



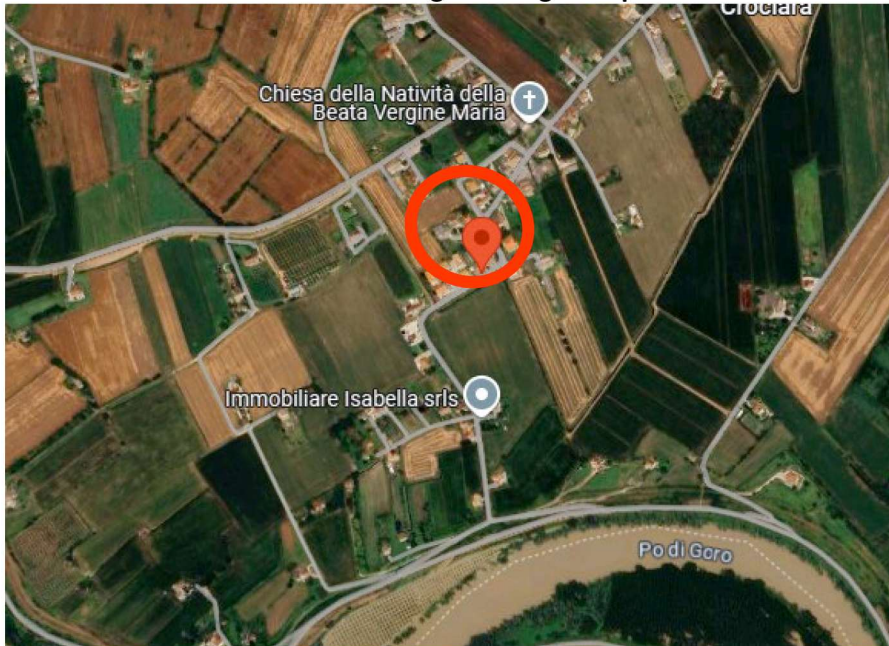
Comune di ARIANO NEL POLESINE  
localita' CROCIARA  
VIA CATTI 51/E interno 3

**Lotto: unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Bene:** QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano secondo in cattivo stato di mq. Catastali 93, con cantina al piano terra, oltre a parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., in via Catti 51/E interno 3, localita' Crociara, comune di Ariano nel Polesine

**Estratto immagine Google Maps**



**Estratto immagine sito Stimatrix ADE**



## Identificativo corpo: A

Abitazione al P.t-2, in via Catti 51 E interno 3, località Crociara, comune di Ariano nel Polesine

Quota e tipologia del diritto

**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ARIANO NEL POLESINE sezione Ariano nel Polesine

**Foglio AR 4 particella 475 subalterno 3,**

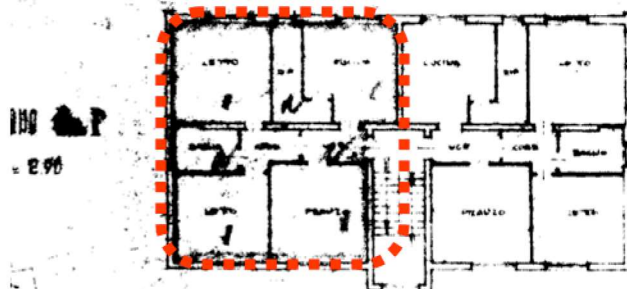
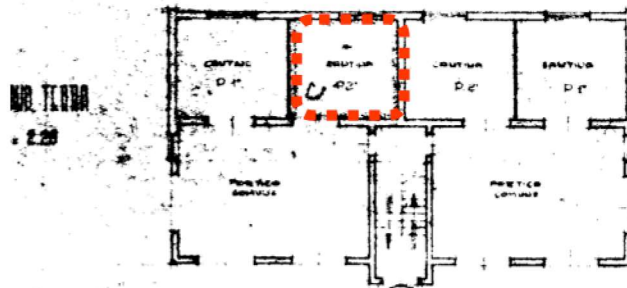
Classamento: Rendita: Euro 326,66

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Indirizzo: VIA CATTI 51E Piano T-2, Dati di superficie: Totale: 93 m2 Totale escluse aree scoperte: 93 m2

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

*Planimetria mapp. 475 Sub 3 rappresentata non in scala  
cantina al piano terra e appartamento al p. 2*





E' compresa quota proporzionale sugli enti comuni di un edificio condominiale ai sensi degli articoli 1117 e seguenti codice civile.

**Confini intero lotto: come da atto di provenienza**

in confine con enti comuni, con area condominiale da tre lati

**Conformità catastale: NON Conforme**

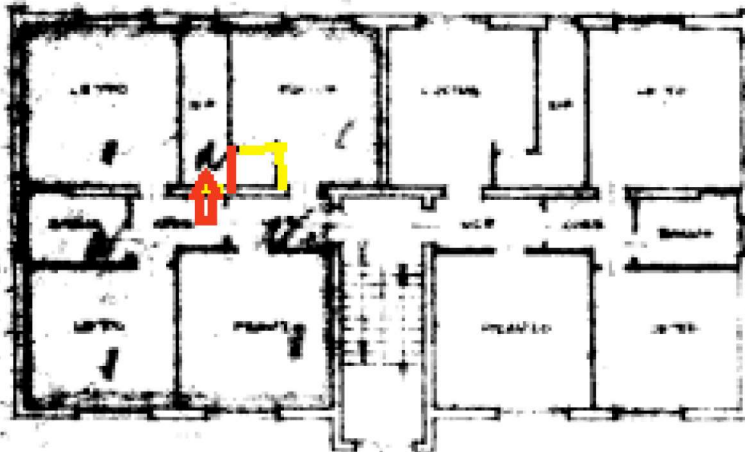
il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie catastali che l'unità risulta conforme nella disposizione dei locali e nella loro destinazione.

Vi è solo una piccola modifica nella chiusura/apertura di una porta interna:

- risulta chiusa la porta che comunicava tra il ripostiglio e la cucina, e aperta una porta dal corridoio per entrare nel ripostiglio

per la regolarizzazione catastale sarà da presentare planimetria catastale aggiornata con modello DOCFA

Costi indicativi e presunti: € 1.000,00.



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

**Bene:** QUOTA di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano secondo in cattivo stato di mq. Catastali 93, con cantina al piano terra, oltre a parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., in via Catti 51/E interno 3, località Crociara, comune di Ariano nel Polesine

**Caratteristiche zona:** agricola-residenziale

**Area urbanistica:** agricola

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona periferica rispetto al centro del paese, prevalentemente agricola

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati con la propria famiglia



Il sottoscritto CTU ha richiesto in data 30/09/2024 all'ufficio anagrafe del comune di Badia Polesine il rilascio del certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante degli immobili, e come da risposta di cui a Num. 2179 di registro del 07/10/2024 risultano residenti gli eseguiti con i propri figli

Il sottoscritto ha svolto specifica indagine presso l' A.D.E. di Rovigo con la richiesta di eventuali contratti di locazione e/o comodati d'uso attualmente in essere, con esito negativo.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

dalla documentazione ipo-catastale in atti non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato. Con verifica **del 06/11/2024** presso la Conservatoria di Chioggia, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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

Dato non conosciuto

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dato non conosciuto

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dato non conosciuto

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

**ISCRIZIONE del 12/05/2007 - Registro Particolare 797 Registro Generale 3359** Pubblico ufficiale SCHIAVI LIDIO Repertorio 109072/26344 del 08/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A. Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 0208993120- [REDACTED] importo capitale € 20.560,00 Totale € 41.120,00

###### 4.2.2 Pignoramenti:

**TRASCRIZIONE del 21/05/2014 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 2164** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1306/2014 del 04/04/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 03591520287 [REDACTED]

**TRASCRIZIONE del 08/07/2024 - Registro Particolare 3029 Registro Generale 4031** Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 1670 del 31/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI PENELOPE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04934510266 [REDACTED]

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

nessuna

###### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

**Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Chioggia - eseguita in data: 06/11/2024 (allegata)**



**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

5.1 Attestazione Prestazione Energetica: Note sulla classe energetica: non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei fabbricati oggetto della presente procedura, che comunque, data l'epoca di costruzione e le tipologie edilizie, si ritiene ion classe G.  
Allo stato attuale tutti gli impianti risultano non conformi, fatiscenti.

**Altre informazioni:**

l'immobile in oggetto è venduto e trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni servitù attiva e passiva e nel modo e condizione in cui si trova.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:**

[REDACTED] Proprieta' 1/2  
[REDACTED] Proprieta' 1/2

Atto del 08/05/2007 Pubblico ufficiale SCHIAVI LIDIO Sede ADRIA (RO) Repertorio n. 109071 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1854.1/2007 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 14/05/2007

**Precedenti proprietari fino al 04/07/2001:**

COMUNE DI ARIANO NEL POLESINE sede in ARIANO NEL POLESINE (RO) 00197150295 Proprieta' 1/1 fino al 08/05/2007

TRASCRIZIONE del 13/06/2002 - Registro Particolare 2548 Registro Generale 3924

Pubblico ufficiale AG. DEMANIO FIL. DI VERONA S.S. DI ROVIGO Repertorio 10 del 04/07/2001

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

**Precedenti proprietari al 04/07/2001:**

DEMANIO DELLO STATO RAMO L.L. P.P. Proprieta' 1000/1000

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

dalle ricerche presso l'U.T.Com.le di Ariano nel Polesine, al fine di verificare la conformità urbanistica lo stesso ufficio non ha fornito informazioni su pratiche inerenti la costruzione dell'immobile, ma solo la sotto riportata CE riguardante gli spazi comuni.

dall'atto di provenienza dover il cessionario risultava lo stesso Comune di Ariano nel Polesine si riporta che il fabbricato risulta iniziato in data anteriore al 01/09/1967.

Concessione a sanatoria n. 1780 del 09/09/1994 per la chiusura di parte del portico sulle parti comuni al piano terra



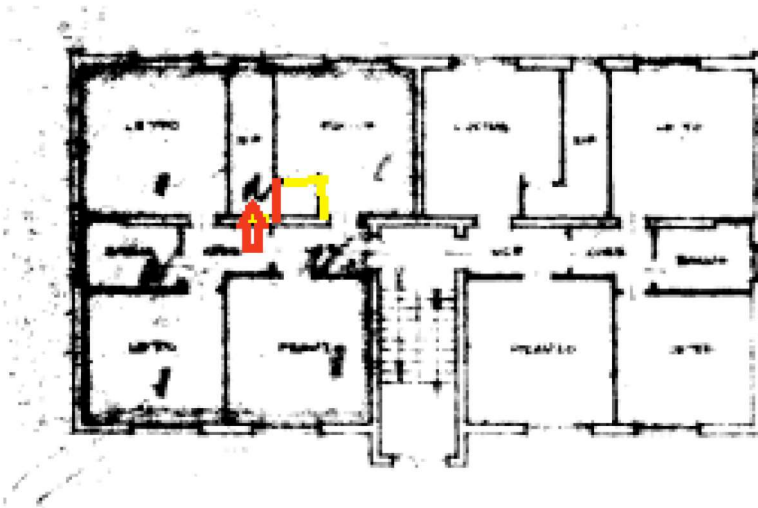
### 7.1 Conformità edilizia:

il sottoscritto CTU non avendo elaborati grafici autorizzati, ma solo planimetria catastale dell'immobile datata 1968, ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie catastali che l'unità risulta conforme nella disposizione dei locali e nella loro destinazione.

Vi è solo una piccola modifica nella chiusura/apertura di una porta interna:

- risulta chiusa la porta che comunicava tra il ripostiglio e la cucina, e aperta una porta dal corridoio per entrare nel ripostiglio

Si ritiene che le difformità evidenziate possano essere sanate con l'applicazione del DPR 380/01 o altre norme in fase di emanazione, trattandosi di difformità interne che non dovrebbero comportare aumento di volume o di superfici. Per la regolarizzazione si prevedono totali costi indicativi e presunti che si aggirano attorno ai **2.000 euro**.



**I costi sono indicativi e presunti e potrebbero subire variazioni in funzione del tecnico incaricato per la sanatoria o da diverse disposizioni che potrebbero intervenire da parte dell'U.T. Com.le**  
**Non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di nuove diverse norme non considerate dall' U.T.Com.le, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in merito alla sanabilità o meno del bene in oggetto per le variazioni, sanabilità che dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'U.T.Com.le.**

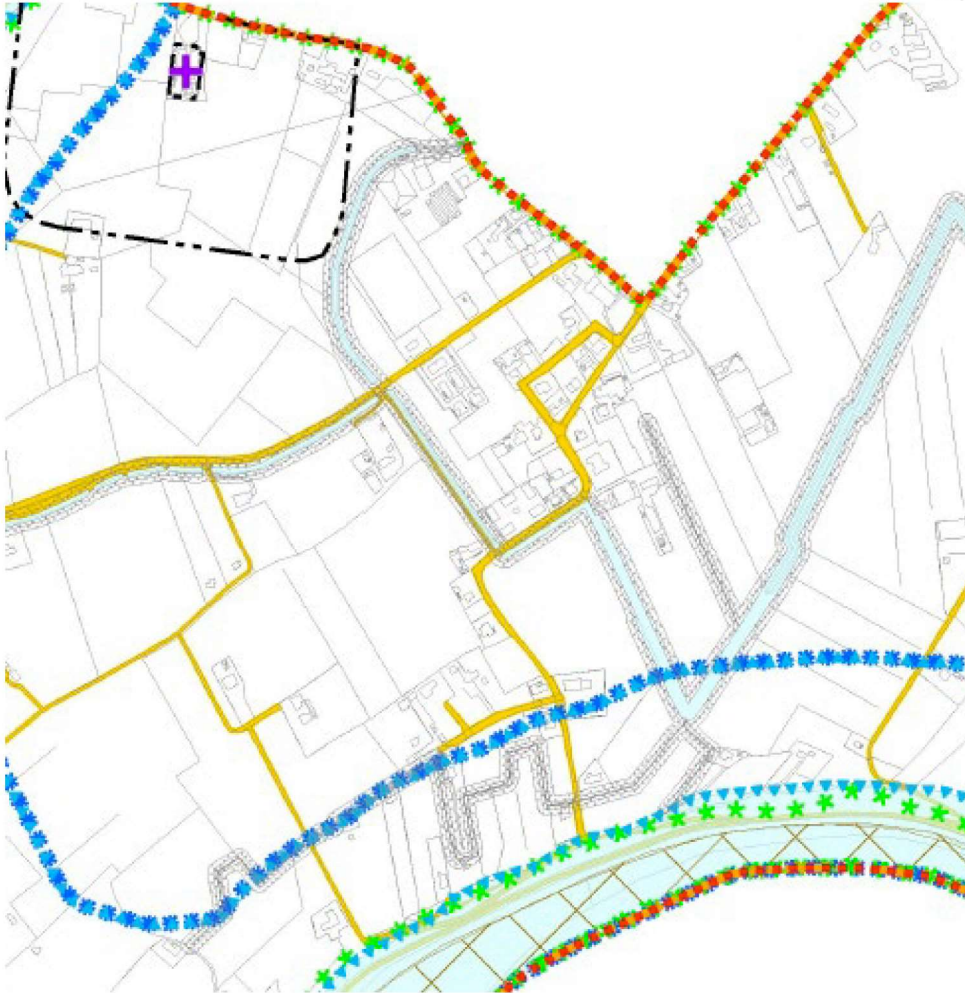
**Non si sono rilevate però le singole misure di ogni locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse. Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica**

### 7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

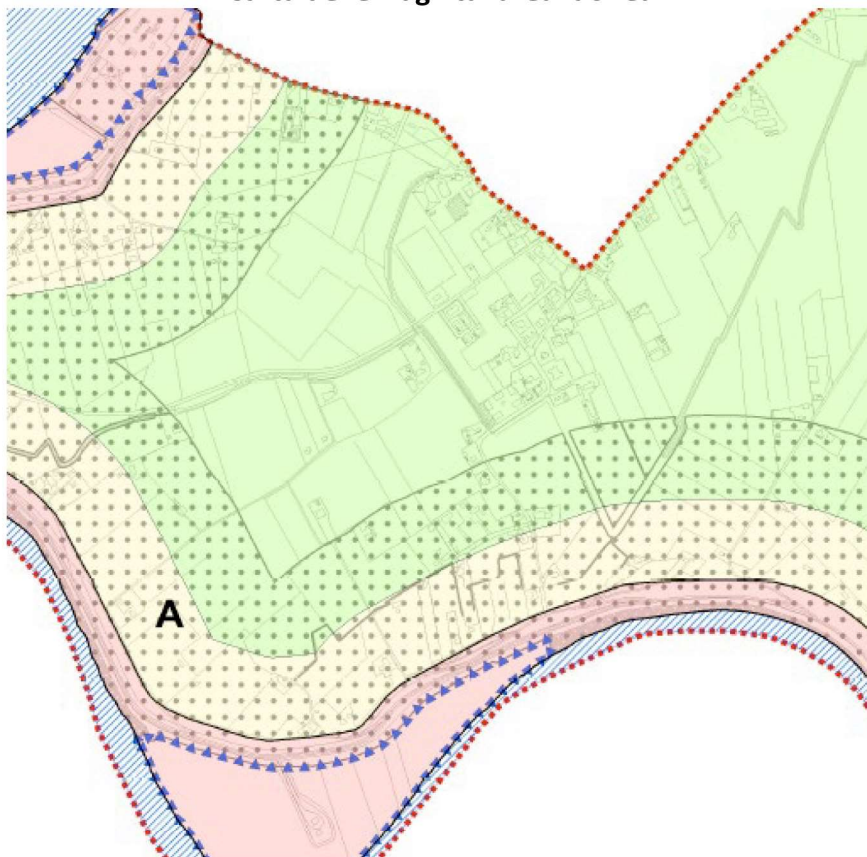
Da PAT: piano d'area Delta Po

Carta dei vincoli e pianif terr:

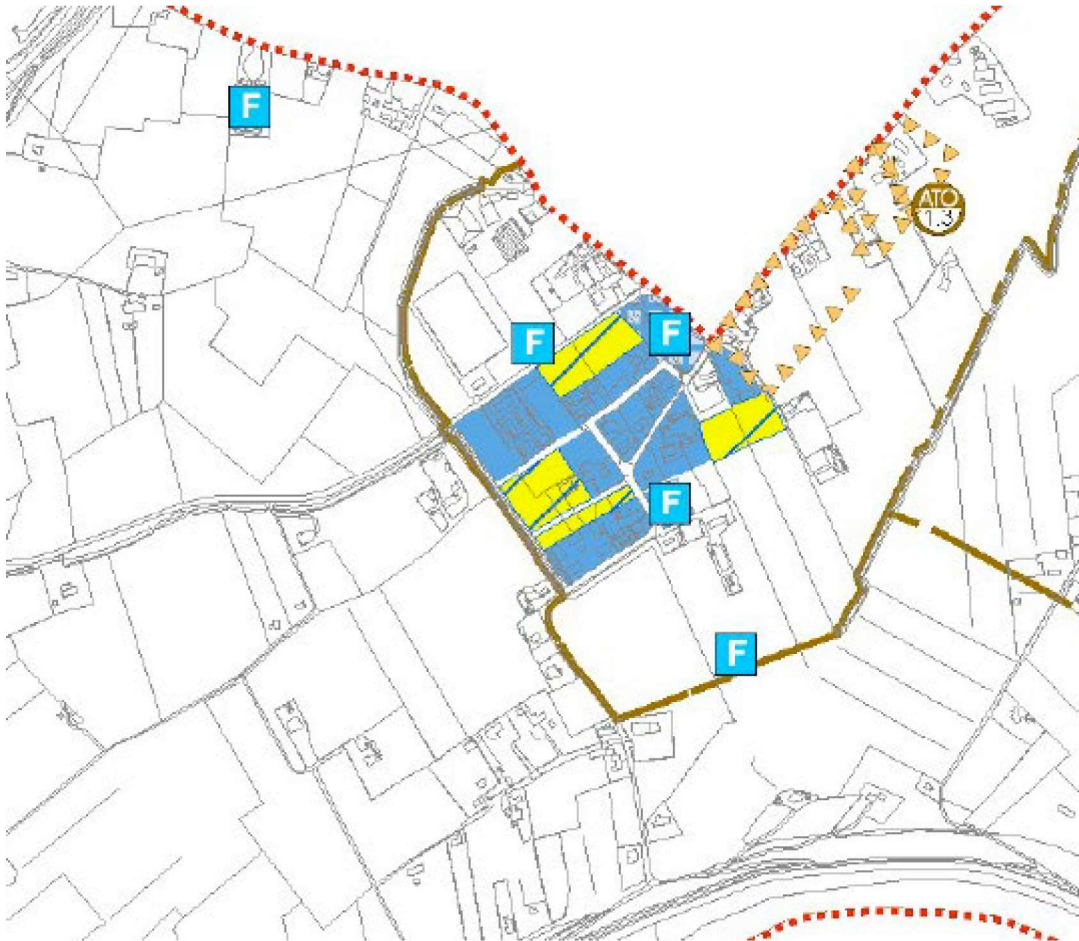




Carta delle fragilità: area idonea



## Raffronto PAT – PRG: ambiti di urbanizzaz.consolidata a destinaz. residenziale



Descrizione: di cui ai fabbricati di cui a punto A, **abitazione e cantina**

Trattasi di abitazione in cattivo stato, facente parte di una palazzina popolare di 4 unità con sottostanti locali ad uso cantina. Appartamento al piano secondo, composto da ingresso, cucina, ripostiglio 3 camere. La superficie catastale dell'immobile risulta essere mq.93.

Serramenti in legno vetusti con vetri semplici, tapparelle rotte in alcuni punti, impianti datati e obsoleti non rispettosi delle normative vigenti. Non c'è impianto di riscaldamento ma stufa a pellet  
Pavimenti in marmette di cemento, rivestimenti in bagno con piastrelline di gres lucido tipiche anni 60, muratura intonacata ma in alcuni punti da tinteggiare, solai che presentano vari tratti di infiltrazioni macchie e muffe. Probabilmente il manto di copertura è da sistemare, date le grosse infiltrazioni.

cantina al piano terra in basso stato manutentivo, adibita a ripostiglio; ha parte di rivestimento in piastrelle, presa lavatrice e lavandino per lavanderia. Pareti a civile, impianto illuminazione vetusto, portone in ferro scorrevole pavimento battuto di cemento. Fra l'area scoperta e la cantina vi è portico comune antistante, utilizzato in via esclusiva. All'esterno sono presenti aree scoperte, sia per la movimentazione, accesso/recesso, parcheggio dei veicoli ad uso dei condomini, pavimentate in ghiaio o terra battuta, parte a verde, altre aree attorno alle palazzine sono utilizzate in via esclusiva di singoli condomini per orto o giardino, ma senza alcun formalità che regoli tati usi. È presente recinzione e cancello

TABELLA DELLE SUPERFICI

	sup. cat.le	coeff.	mq. equivalente
Appartamento e cantina	93,00	1	93,00



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

Appare alquanto difficile giungere a qualsivoglia valutazione di stima da ritenersi rigorosa dato il cattivo stato d'uso ed il basso valore, per cui il bene potrebbe interessare probabilmente solo se a prezzo molto contenuto; Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, e la scarsità di dati relativi a vendite di immobili comparabili, non si ritiene infatti applicabile il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti.

Per le ragioni sopra esposte, si ritiene che il metodo di stima da adottare per questa tipologia di immobili è quello del confronto col valore unitario a cui sono posti in vendita immobili ritenuti comparabili, come da dati che emergono da specifica indagine ai principali siti internet del settore. Indagando quindi su vendita immobili da ristrutturare in posizioni decentrate, in provincia di Rovigo sono emerse parecchie offerte di immobili in vendita, di diverse caratteristiche posizioni e dimensioni; raccogliendo i dati degli immobili in basse condizioni, che necessitano di interventi manutentivi, e confrontando superfici e prezzi si è ricavata la media dei valori unitari di richiesta, risultata indicativamente pari circa 300 €/mq, che corrisponde alla valorizzazione delle sole componenti edilizie strutturali.

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona periferica ad Ariano Pol.ne)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (medie)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (medie);
- la vetustà del fabbricato (ante 67);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (cattivo);
- la superficie (immobile con superfici esuberanti per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per abitaz anni 60.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (fatiscenti);
- il grado delle finiture (scarse);
- le tecniche costruttive (murature);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (residenziale consolidato);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (bassa);

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle applicazioni summenzionate, riducendolo e/o aumentandolo in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali, oltre a quelli relativi alla vetustà, allo stato di conservazione, ai costi previsti.

Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, e per interventi manutentivi necessari, si ritiene di applicare al valore sopra emerso una riduzione del 10% circa, ritenuto rispondente alla situazione reale di mercato dell'immobile in oggetto.

**In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche, dello stato d'uso e manutenzione, dell'età, delle superfici dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare come valore unitario di stima:**

**€ 270/mq abitazione**

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI. Applicando i criteri del metodo dei costi si otterrà quindi: Valorizzazioni positive per costo di ricostruzione fabbricato, e per valore area come da tabella seguente :

Valorizzazione unitaria: 250 euro/mq

Valorizzazione corpi: moltiplicando il valore unitario per le superfici si ottengono i valori degli



immobili, come da tabella seguente:

$$\text{mq } 93 \times 270 \text{ €/mq} = 25.110 \text{ €}$$

#### DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

Al fine di uniformare la determinazione della superficie commerciale degli immobili, ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI in data 14/12/2015, sono stati adottati i seguenti rapporti mercantili:

per ogni diversa tipologia di superficie si applica coeff. Pari ad 1,0 per casa, 0,5 per cantina

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle visure catastali la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet.

#### 8.3 Valutazione corpi:

**Vendita in unico lotto di:**

**quota 1/1 di PIENA proprietà di:**

**APPARTAMENTO - Categoria: A/4**

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 25.110**

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) **€ - 3.766,50**

**Riduzione per costi di regolarizzazione amministrativa e catastale** **€ - 3.000**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 18.343,50**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 18.300,00**

#### Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 22/05/2023
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali

Data 11/11/2024

**IL TECNICO**