
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: **Eredità Giacente Di** [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **90/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004, 005

Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto
Codice fiscale: SCCPLA63C19H620E
Partita IVA: 00910880293
Studio in: Via Roma 323 - 45030 Pontecchio Polesine (ro)
Telefono: 0425492967
Fax: 0425492967
Email: geotecnostudio@gmail.com
Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it



Beni in Porto Viro (RO)
Via I Maggio 32

Lotto: 001

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:

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con garage sito in Porto Viro (RO) – 45014 - Via I Maggio n. 32



Quota e tipologia del diritto

1/2 di Eredità Giacente Di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Porto Viro (RO) Sezione Urbana CO:

Intestazione: [REDACTED] nato ad [REDACTED] Proprietario per 1/2; [REDACTED] Proprietaria per 1/2.

- foglio 8, particella 455, subalterno 3 graffata con 455 sub 11, indirizzo Via Primo Maggio n. 32, pi-



ano T, comune Porto Viro (RO) Sezione Urbana CO, categoria A/5, classe 3, consistenza 4,0 Vani, superficie 88 mq., rendita € 111,55

Confini: A nord Via Navi Romane, ad est mappale 6, a sud sub 4 e 10, ad ovest mappali 5 e 701.

- foglio 8, particella 455, subalterno 5, indirizzo Via Primo Maggio n. 32, piano T, comune Porto Viro (RO) Sezione Urbana CO, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq., superficie 11 mq., rendita € 27.84

Confini: A nord sub 10 ad est sub 4 e 10 a sud mappale 944, ad ovest sub 6.

- foglio 8, particella 455 subalterno 10, bcnc (corte comune ai sub 3,4,5,6,7,8,9)

Identificato al catasto Terreni del Comune di Porto Viro (RO) Sezione censuaria di Contarina:

- foglio 8, particella 455, qualità Ente Urbano, superficie catastale 401 mq.

Confini: A nord Via Navi Romane e mappali 5 e 701, ad est mappale 6, a sud mappale 944, ad ovest Via I Maggio.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Catasto Terreni

il garage risulta più corto di 30 cm, per errato inserimento in mappa di n. 3 unità immobiliari.

Catasto Fabbricati:

diverse dimensioni ed altezza dei vani interni sia nell'appartamento che nel garage e mancanza dell'elaborato planimetrico

Regolarizzabili mediante:

Catasto Terreni:

Presentazione di nuovo tipo mappale per la correzione delle 3 unità più corte.

Catasto Fabbricati:

Le irregolarità riscontrate non incidono nella modifica del calcolo della rendita catastale.

Descrizione delle opere da sanare:

Catasto Terreni:

Redazione Tipo mappale per la regolarizzazione di n. 1 unità immobiliare su tre, quindi calcolando 1/3 di € 750,00= € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Si precisa che l'elaborato planimetrico non è stato reperito nella banca dati informatica, pertanto è stata presentata una richiesta di inserimento del documento dalla vecchia pratica cartacea.

L'Agenzia del Territorio non ha però trovato il documento ed ha comunicato che dovrà essere inserito in occasione della prossima variazione che si renderà necessaria, da parte del nuovo proprietario.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali



Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] **senza alcun titolo.**

Note:

La Sig.ra [REDACTED] **dovrà versare alla procedura una indennità per l'occupazione dell'appartamento il cui valore varia da € 2,9/mq. ad € 3,9/mq.**

Quindi, applicando il valore minimo, risulta:

Appartamento con accessori mq. 99,76 x 2,90/mq.= € 289,30 arrotondato ad € 290,00/mese

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 560000,00; Importo capitale: € 280000,00 ; A rogito di Notaio Penzo Livio di Adria in data 21/11/2008 ai nn. 40933/17244; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 26/11/2008 ai nn. 7191/1488.

Note: Si segnala che la formalità è a carico anche di [REDACTED] con sede in [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca e grava su tutti i beni della presente perizia oltre che ad altri.

Note: Si segnala accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] trascritta in data 31/07/2024 ai nn. 4522/3413 in virtù dell'atto di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2008 Rep. 40933 Notaio Penzo Livio.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA SOCIETA' PER AZIONI contro Eredità Giacente [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 23/03/2014 ai nn. 893 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 31/03/2014 ai nn. 1367/989; Grava sugli immobili oggetto della presente perizia oltre ad altri .



- Pignoramento a favore di AQUI SPV s.r.l. [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 18/04/2024 ai nn. 1197 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 10/06/2024 ai nn. 3368/2541;

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati.

Si rileva a favore di [REDACTED] la trascrizione tacita di eredità in morte di [REDACTED] Registro Particolare 3413 Registro Generale 4522 in virtù dell'atto di ipoteca a garanzia di mutuo.

La formalità a favore di [REDACTED] (rettifica a trascrizione) non riguarda i beni oggetto della presente perizia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presenti

Avvertenze ulteriori: Non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] proprietari per la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà gravata da usufrutto vitalizio di 1/3 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]. In forza di denuncia di successione; registrato a Ufficio del Registro di Adria , in data 11/11/1971, ai nn. 81 /vol. 274; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 13/11/1971, ai nn. 3555/2844.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] nuda proprietaria per 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] usufruttuario dal 08/08/1975 al 25/03/2022. In forza di donazione - a rogito di Notaio Giorgio Stoppa di Loreo, in data 08/08/1975, ai nn. 33710; trascritto a Agenzia delle Entrate



Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 23/08/1975, ai nn. 2114/1764.

Note: Si segnala accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] [REDACTED] trascritta in data 31/07/2024 ai nn. 4521/3412.

Si evidenzia il ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] (deceduto il [REDACTED]) con pratica RO0066497 del 19/08/2005.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per 1/2 dal 25/03/2022 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di successione testamentaria; registrato a Ufficio del Registro di Adria, in data 31/01/2023, ai nn. 27806/8888; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 03/02/2023, ai nn. 564/435.

Note: Successione testamentaria in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduta il [REDACTED]. Testamento pubblicato dal Notaio Giannenrico Cocito di Adria pubblicato il 27/07/2022 registrato il 29/07/2022 serie 1T n. 002651 Ufficio DPRO UT Adria

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per 1/2 dal 27/07/2022 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di accettazione eredità con beneficio d'inventario - a rogito di Notao Giannenrico Cocito di Adria , in data 27/07/1922, ai nn. 15836/12547; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 11/08/2022, ai nn. 5151/3721.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di una casa di abitazione al piano terra di due vani.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/06/1950 al n. di prot. 2998

Rilascio in data 20/06/1950 al n. di prot. 2998/50

Abitabilità/agibilità in data 10/08/1967 al n. di prot. 2998/50

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e garage

Oggetto: sanatoria edilizia

Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 2397

Rilascio in data 17/12/1991 al n. di prot. 256/1986

Abitabilità/agibilità in data 10/02/1992 al n. di prot. 2397

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Appartamento:

diverse dimensioni ed altezza dei vani interni, alcune dimensioni risultano fuori tolleranza.

Garage:

diverse dimensioni ed altezza del vano, l'altezza risulta fuori tolleranza.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001.

Descrizione delle opere da sanare: Tutte



Competenze professionali per la redazione della pratica edilizia in sanatoria, compresa la sanzione edilizia ed i diritti di segreteria, salvo il conguaglio al momento della presentazione della pratica. : € 4.500,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n. 6 del 13-03-2023
Zona omogenea:	B3 Semiestensiva esistente
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Descrizione: di cui al punto **Appartamento al piano terra con garage**

Trattasi di un'appartamento al piano terra su un fabbricato di tipo in linea con garage esterno, cortile esclusivo e cortile comune, costruito in epoca ante '67 e ristrutturato nel 1976, situato nella zona semicentrale del Comune di Porto Viro (RO) Via Primo Maggio n. 32.

L'unità immobiliare è così disposta: al piano terra, ingresso-pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno, letto e cottura-disbrigo, sul cortile comune staccato dall'abitazione è presente il garage.

Il fabbricato è inserito su un lotto di mq. 401 recintato in parte con zoccolo in cls e rete metallica e parte con zoccolo, in cls e ringhiera metallica zincata, ed area d'ingresso dalla via principale comune con altre unità, con superficie pavimentata con massetto in cls, provvista di cancello pedonale e carraio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Eredità Giacente Di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **132,71**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: periodo ante 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 32; ha un'altezza utile interna di circa m. Abitazione hm 2,92 ml., garage hm. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura in laterizio condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo zincato apertura: elettrica condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetrocamera protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non visibile condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: non visibile rivestimento: intonaco civile tinteggiato condizioni: Discrete
Pavim. Esterna	materiale: massetto in calcestruzzo condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: Pareti e soffitti materiale: intonaco civile tinteggiato condizioni: discrete
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split interno condizioni: discrete conformità: da verificare il funzionamento e collaudare



Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 230V condizioni: discrete conformità: da verificare la conformità
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da verificare la conformità
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare e verificare la conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: da rete comunale con serbatoio di accumulo e autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e polipropilene condizioni: sufficienti conformità: da verificare la conformità Note: Si precisa che il contatore è comune per i due appartamenti.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: discrete conformità: da verificare la conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al Piano Terra	sup reale lorda	89,99	1,00	89,99
Garage	sup reale lorda	13,74	0,50	6,87
Cortile esclusivo	sup reale lorda	28,98	0,10	2,90
		132,71		99,76

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 600,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Porto Viro; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale, liberi professionisti del luogo operanti nel settore.



8.3 Valutazione corpi:**Appartamento piano terra con garage.**

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 59.856,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al Piano Terra	89,99	€ 600,00	€ 53.994,00
Garage	6,87	€ 600,00	€ 4.122,00
Cortile esclusivo	2,90	€ 600,00	€ 1.740,00
Stima del corpo			€ 59.856,00
Valore corpo			€ 59.856,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.856,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.856,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano terra con garage		99,76	€ 59.856,00	€ 59.856,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.978,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.750,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 46.127,60
---	--------------------

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNO € 46.000,00 (quarantaseimila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visura, note di iscrizione e trascrizione, copia atto di provenienza) Lotti da 1 a 5;
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie) Lotto 1;
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici) Lotti 1 e 2);
4. documentazione fotografica Lotto 1

Pontecchio Polesine, 13.11.2024

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto





MODULANO
P. n. p. mod. - 407

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

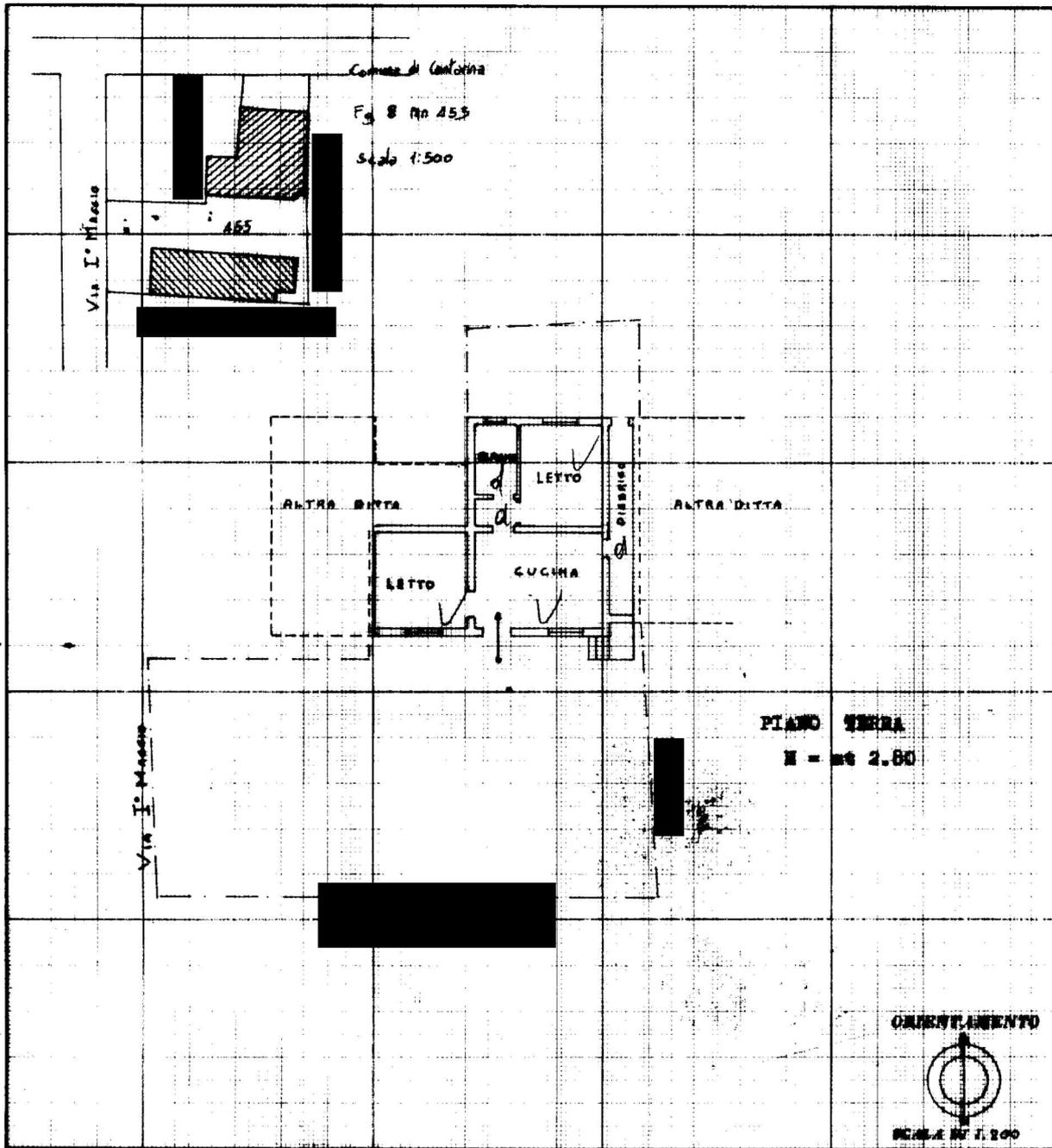
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1980, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Contarina Via I° Maggio n) 34

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **4 DIC. 1985**

PROT. N° **104**

111/85

8

455

3

744

12.1.1. ORIGINALI CL. ROMA

010



unaru 01

Beni in **Porto Viro (RO)**

Via I Maggio 34

Lotto: 002

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:

Identificativo corpo: Appartamento piano primo con garage sito in Porto Viro (RO) – 45014 – Via I Maggio n. 34



Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Porto Viro (RO) Sezione Urbana CO:

Intestazione: [REDACTED] Proprietario per
1/2; [REDACTED] Proprietaria per
1/2.



- foglio 8, particella 455, subalterno 4, indirizzo Via Primo Maggio n. 34, piano T-1, comune Porto Viro (RO) Sezione Urbano CO, categoria A/5, classe 3, consistenza 5,0 vani, superficie 76 mq., rendita € 139.44

Confini: A nord vuoto sul sub 11, ad est mappale 6, a sud vuoto sul sub 10, ad ovest vuoto sul sub 3 e mappali 5 e 701.

- foglio 8, particella 455, subalterno 6, indirizzo Via Primo Maggio n. 32, piano T, comune Porto Viro (RO) Sezione Urbano CO, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq., superficie 11 mq., rendita € 27.84

Confini: A nord sub 10, ad est sub 5, a sud mappale 944, ad ovest sub 7.

- foglio 8, particella 455 subalterno 10, bcnc (corte comune ai sub 3,4,5,6,7,8,9)

Identificato al catasto Terreni del Comune di Porto Viro (RO) Sezione Censuaria di Contarina:

- foglio 8, particella 455, qualità Ente Urbano, superficie catastale 401 mq.

Confini: A nord Via Navi Romane e mappali 5 e 701, ad est mappale 6, a sud mappale 944, ad ovest Via I Maggio.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Catasto Terreni:

Il garage risulta più corto di 30 cm, per errato inserimento in mappa.

Catasto Fabbricati:

Appartamento: diverse dimensioni ed altezza dei vani interni.

Ripostiglio esterno:

diverse dimensioni ed altezza dei vano.

Garage:

diverse dimensioni ed altezza del vano.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo tipo mappale al Catasto Terreni, mentre le altre irregolarità riscontrate non incidono nella modifica del calcolo della rendita catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Solo per il Catasto Terreni

Redazione Tipo mappale per la regolarizzazione di n. 2 unità immobiliare su tre, € 750,00 quindi calcolando 2/3 di € 750,00= € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Si precisa che l'elaborato planimetrico non è stato reperito nella banca dati informatica, pertanto è stata presentata una richiesta di inserimento del documento dalla vecchia pratica cartacea.

L'Agenzia del Territorio non ha però trovato il documento ed ha comunicato che dovrà essere inserito in occasione della prossima variazione che si renderà necessaria, da parte del nuovo proprietario.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali



Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'interno dell'appartamento sono presenti alcune sedie e mobilio vario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA SOCIETA' PER AZIONI contro Eredità Giacente [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 560000,00; Importo capitale: € 280000,00 ; A rogito di Notaio Penzo Livio di Adria in data 21/11/2008 ai nn. 40933/17244; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 26/11/2008 ai nn. 7191/1488 ;

Note: Si segnala che la formalità è a carico anche di [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca e grava su tutti i beni della presente perizia oltre che ad altri.

Note: Si segnala accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] trascritta in data 31/07/2024 ai nn. 4522/3413 in virtù dell'atto di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2008 Rep. 40933 Notaio Penzo Livio

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA SOCIETA' PER AZIONI contro Eredità Giacente Di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 23/03/2014 ai nn. 893 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 31/03/2014 ai nn. 1367/989; Grava sugli immobili oggetto della presente perizia oltre ad altri .

- Pignoramento a favore di AQUI SPV s.r.l. contro Eredità Giacente [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 18/04/2024 ai nn. 1197 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 10/06/2024 ai nn. 3368/2541;

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna



4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli a carico degli eseguiti.

Si rileva a favore di [REDACTED] la trascrizione tacita di eredità in morte di [REDACTED] del 31/07/2024 Registro Particolare 3413 Registro Generale 4522 in virtù dell'atto di ipoteca a garanzia di mutuo

La formalità a favore di [REDACTED] (rettifica a trascrizione) non riguarda i beni oggetto della presente perizia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presenti

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presenti

Avvertenze ulteriori: Non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà gravata da usufrutto vitalizio di 1/3 a favore di [REDACTED] al 23/08/1975. In forza di denuncia di successione; registrato a Ufficio del Registro di Adria, in data 11/11/1971, ai nn. 81 /vol. 274; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 13/11/1971, ai nn. 3555/2844.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] usufruttuario dal 08/08/1975 al 25/03/2022. In forza di donazione - a rogito di Notaio Giorgio Stoppa di Loreo, in data 08/08/1975, ai nn. 33710; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 23/08/1975, ai nn. 2114/1764.

Note: Si segnala accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] [REDACTED] trascritta in data 31/07/2024 ai nn. 4521/3412.

Si evidenzia il ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] (deceduto il [REDACTED]) con pratica RO0066497 del 19/08/2005.



Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietaria per 1/2 dal 25/03/2022 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di successione testamentaria; registrato a Ufficio del Registro di Adria, in data 31/01/2023, ai nn. 27806/8888; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 03/02/2023, ai nn. 564/435.

Note: Successione testamentaria in morte di [REDACTED]

[REDACTED] deceduta il [REDACTED] Testamento pubblicato dal Notaio Giannenrico Cocito di Adria pubblicato il 27/07/2022 registrato il 29/07/2022 serie 1T n. 002651 Ufficio DPRO UT Adria.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietaria per 1/2 dal 27/07/2022 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di accettazione eredità con beneficio d'inventario - a rogito di Notao Giannenrico Cocito di Adria , in data 27/07/1922, ai nn. 15836/12547; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 11/08/2022, ai nn. 5151/3721.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di una casa di abitazione al piano terra di due vani.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/06/1950 al n. di prot. 2998

Rilascio in data 20/06/1950 al n. di prot. 2998/50

Abitabilità/agibilità in data 10/08/1967 al n. di prot. 2998/50

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e garage

Oggetto: sanatoria edilizia

Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 2397

Rilascio in data 17/12/1991 al n. di prot. 256/1986

Abitabilità/agibilità in data 10/02/1992 al n. di prot. 2397

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Appartamento:

diverse dimensioni ed altezza dei vani interni, alcune dimensioni risultano fuori tolleranza. Ripostiglio esterno diverse dimensioni ed altezza del vano, alcune dimensioni risultano fuori tolleranza; diverse dimensioni della finestra.

Garage:

variazione delle dimensioni interne del vano rientranti nella tolleranza; variazione dell'altezza non rientrante nella tolleranza; presenza di un'apertura di comunicazione con il garage vicino.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 e tamponamento della porta con costo da dividere al 50% con il garage limitrofo.

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Competenze professionali per la redazione della pratica edilizia in sanatoria, compresa la sanzione edilizia ed i diritti di segreteria, salvo il conguaglio al momento della presentazione della pratica. : € 4.500,00

Tamponamento della porta con tramezza in laterizio, intonacata al civile su entrambe i lati, € 800,00 x 50% = € 400,00

Oneri Totali: **€ 4.900,00**



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n. 6 del 13-03-2023
Zona omogenea:	B3 Semiestensiva esistente
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate.

Descrizione: di cui al punto **Appartamento al piano primo con garage**

Trattasi di un appartamento al primo piano su un fabbricato di tipo in linea con ripostiglio, garage esterno e cortile comune, costruito in epoca ante '67 e ristrutturato nel 1976, situato nella zona semicentrale del Comune di Porto Viro (RO) Via Primo Maggio n. 34.

L'unità immobiliare è così disposta: al piano primo, scala coperta di ingresso, disimpegno, pranzo-soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, caldaia-lavanderia, 2 stanze da letto, terrazzo, sul cortile comune staccato dall'abitazione è presente un ripostiglio ed il garage.

Si precisa che sulla parete ovest è presente una porta di comunicazione con il garage adiacente che verrà tamponata.

Il fabbricato è inserito su un lotto di mq. 401 recintato in parte con zoccolo in cls e rete metallica e parte con zoccolo, in cls e ringhiera metallica zincata, ed area d'ingresso dalla via principale comune con altre unità, con superficie pavimentata con massetto in cls, provvista di cancello pedonale e carraio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Eredità Giacente Di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **103,08**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: periodo ante 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 34; ha un'altezza utile interna di circa m. Abitazione hm 2,80 ml., ripostiglio hm. 2,45 garage hm. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **laterocemento** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura in laterizio** condizioni: **sufficienti**



Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo zincato apertura: elettrica condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetrocamera protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non visibile condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: non visibile rivestimento: intonaco civile tinteggiato condizioni: Discrete
Pavim. Esterna	materiale: massetto in calcestruzzo condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: Pareti e soffitti materiale: intonaco civile tinteggiato condizioni: discrete
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split interno condizioni: discrete conformità: da verificare il funzionamento e collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 230V condizioni: discrete conformità: da verificare la conformità
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da verificare la conformità
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare e verificare la conformità



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **da rete comunale con serbatoio di accumulo e autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato e polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare la conformità**

Note: Si precisa che il contatore è comune per i due appartamenti.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la conformità**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al Piano Primo	sup reale lorda	70,18	1,00	70,18
Ripostiglio esterno	sup reale lorda	8,66	0,25	2,17
Terrazzo	sup reale lorda	7,80	0,25	1,95
Scala esterna	sup reale lorda	2,75	0,25	0,69
Garage	sup reale lorda	13,69	0,50	6,85
		103,08		81,83

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 600,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Porto Viro; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale, liberi professionisti del luogo operanti nel settore..

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento piano primo con garage.

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 49.104,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione al Piano Primo	70,18	€ 600,00	€ 42.108,00
Ripostiglio esterno	2,17	€ 600,00	€ 1.302,00
Terrazzo	1,95	€ 600,00	€ 1.170,00
Scala esterna	0,69	€ 600,00	€ 414,00
Garage	6,85	€ 600,00	€ 4.110,00
Stima del corpo			€ 49.104,00
Valore corpo			€ 49.104,00
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 49.104,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 49.104,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano primo con garage		81,83	€ 49.104,00	€ 49.104,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 7.365,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 36.338,40
---	--------------------

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO DUE € 36.000,00 (trentaseimila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visura, note di iscrizione e trascrizione, copia atto di provenienza) Lotti da 1 a 5;
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie) Lotto 2;
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici) Lotti 1 e 2);
4. documentazione fotografica Lotto 2

Pontecchio Polesine, 13.11.2024

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
100

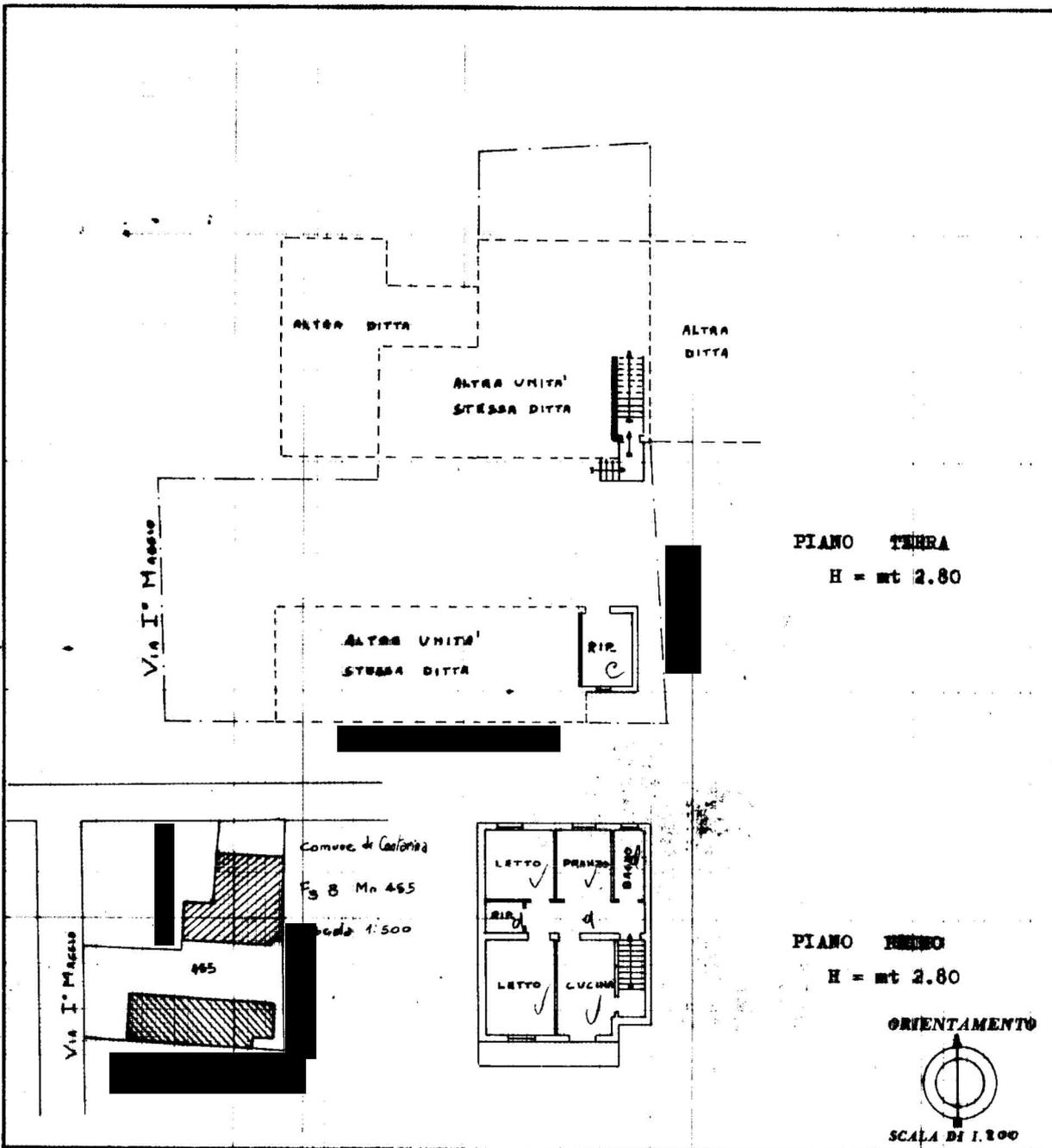
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Contarina Via I° Maggio n° 34

Ditta XXXXXXXXXX

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Rovigo



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **- 4 DIC. 1985**

PROT. N° **164**

NUM. 111/85
8
455
4
711



MODULARIO
P. - ng. mod. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
100

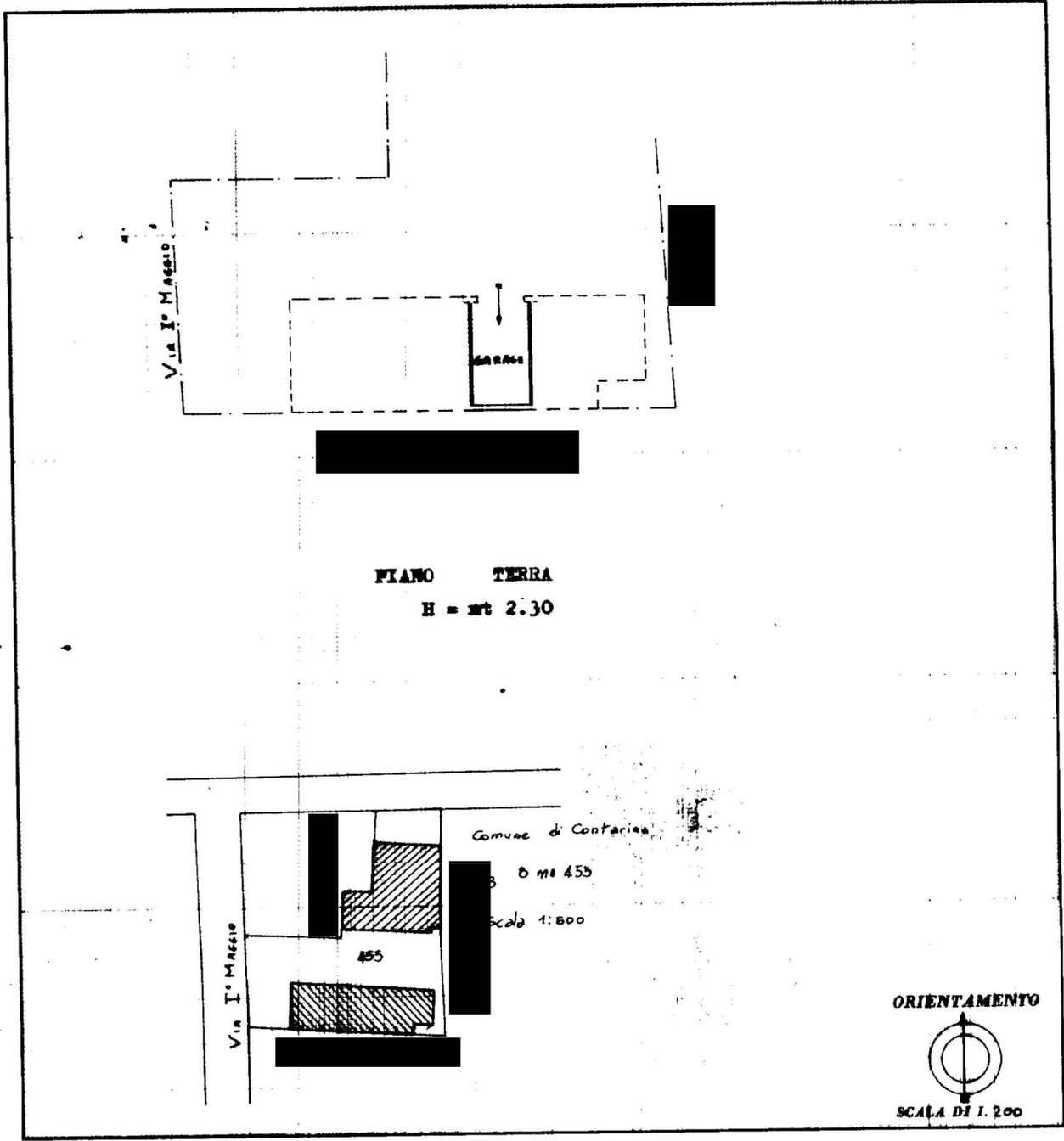
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1938, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Contarina Via I° Maggio n° 34

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Rovigo

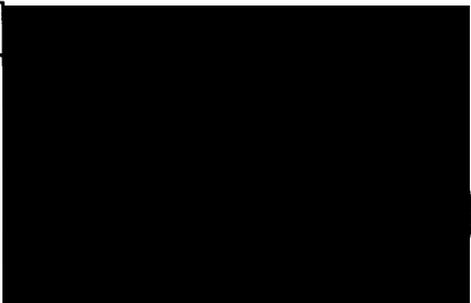


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 4 DIC. 1985
PROT. N° 164



M.C.F. n°	411/85
...	8
...	455
...	6
...	744



Beni in **Porto Viro (RO)**
Via I Maggio snc

Lotto: 003

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:

Identificativo corpo: Garage sito in Porto Viro (RO) -45014- Via I Maggio snc



Quota e tipologia del diritto

1/2 di Eredità Giacente Di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Porto Viro (RO) Sezione Urbana CO

Intestazione:



Proprietario per 1/2;

Proprietaria per 1/2.,

- foglio 8, particella 455, subalterno 7, indirizzo Via Primo Maggio n. 32, piano T, comune Porto Viro (RO) Sezione Urbana CO, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq., superficie 11 mq., rendita € 27.84

Confini: A nord sub 10 ad est sub sub 6 a sud mappale 944, ad ovest sub 8 e 9.

- foglio 8, particella 455 subalterno 10, bcnc (corte comune ai sub 3,4,5,6,7,8,9)

Identificato al catasto Terreni del Comune di Porto Viro (RO) Sezione Censuaria d Porto Viro

- foglio 8, particella 455, qualità Ente Urbano, superficie catastale 401 mq.

Confini: A nord Via Navi Romane e mappali 5 e 701, ad est mappale 6, a sud mappale 944, ad ovest Via I Maggio.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverse dimensioni ed altezza del vano.

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità riscontrate non incidono nella modifica del calcolo della rendita catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

Si precisa che l'elaborato planimetrico non è stato reperito nella banca dati informatica, pertanto è stata presentata una richiesta di inserimento del documento dalla vecchia pratica cartacea.

L'Agenzia del Territorio non ha però trovato il documento ed ha comunicato che dovrà essere inserito in occasione della prossima variazione che si renderà necessaria, da parte del nuovo proprietario.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: sono presenti mobili e oggetti vari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna



4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA SOCIETA' PER AZIONI contro Eredità Giacente D [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 560000,00; Importo capitale: € 280000,00 ; A rogito di Notaio Penzo Livio di Adria in data 21/11/2008 ai nn. 40933/17244; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 26/11/2008 ai nn. 7191/1488 ;

Note: Si segnala che la formalità è a carico anche di [REDACTED] con sede in [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca e grava su tutti i beni della presente perizia oltre che ad altri.

Note: Si segnala accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] trascritta in data 31/07/2024 ai nn. 4522/3413 in virtù dell'atto di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2008 Rep. 40933 Notaio Penzo Livio

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA SOCIETA' PER AZIONI contro Eredità Giacente [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 23/03/2014 ai nn. 893 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 31/03/2014 ai nn. 1367/989; Grava sugli immobili oggetto della presente perizia oltre ad altri .

- Pignoramento a favore di AQUI SPV s.r.l. contro Eredità Giacente [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 18/04/2024 ai nn. 1197 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 10/06/2024 ai nn. 3368/2541;

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati.

Si rileva a favore di [REDACTED] la trascrizione tacita di eredità in morte di [REDACTED] del 31/07/2024 Registro Particolare 3413 Registro Generale 4522 in virtù dell'atto di ipoteca a garanzia di mutuo

La formalità a favore di [REDACTED] (rettifica a trascrizione) non riguarda i beni oggetto della presente perizia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**Millesimi di proprietà:** Non presenti**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non presenti**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non presente**Note Indice di prestazione energetica:** Non presenti**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presenti**Avvertenze ulteriori:** Non presenti**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietari per la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà gravata da usufrutto vitalizio di 1/3 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]. In forza di denuncia di successione; registrato a Ufficio del Registro di Adria, in data 11/11/1971, ai nn. 81 /vol. 274; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 13/11/1971, ai nn. 3555/2844.

Note: Si segnala accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] in virtù dell'atto di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2008 Rep. 40933 Notaio Penzo Livio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]
 [REDACTED] nuda proprietaria per 1/2 [REDACTED]
 [REDACTED] usufruttuario dal 08/08/1975 al 25/03/2022. In forza di donazione - a rogito di Notaio Giorgio Stoppa di Loreo, in data 08/08/1975, ai nn. 33710; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 23/08/1975, ai nn. 2114/1764.

Note: Si segnala accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] trascritta in data 31/07/2024 ai nn. 4521/3412.

Si evidenzia il ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] (deceduto il [REDACTED]) con pratica RO0066497 del 19/08/2005.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/2 dal 25/03/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di successione testamentaria; registrato a Ufficio del Registro di Adria, in data 31/01/2023, ai nn. 27806/8888; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 03/02/2023, ai nn. 564/435.

Note: Successione testamentaria in morte di [REDACTED] deceduta il [REDACTED]. Testamento pubblicato dal Notaio Giann Enrico Cocito di Adria pubblicato il 27/07/2022 registrato il 29/07/2022 serie 1T n. 002651 Ufficio DPRO UT Adria.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/2 dal 27/07/2022 ad oggi (attuale proprietario). In forza di accettazione eredità con beneficio d'inventario - a rogito di Notaio Giann Enrico Cocito di Adria, in data 27/07/2022, ai nn. 15836/12547; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 11/08/2022, ai nn. 5151/3721.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e garage

Oggetto: sanatoria edilizia

Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 2397

Rilascio in data 17/12/1991 al n. di prot. 256/1986

Abitabilità/agibilità in data 10/02/1992 al n. di prot. 2397

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverse dimensioni ed altezza del vano, l'altezza risulta fuori tolleranza, presenza di un'apertura di comunicazione con il garage vicino.

Regularizzabili mediante: Pratica di Accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 e tamponamento della porta con costo da dividere al 50% con il garage limitrofo.

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Competenze professionali per la redazione della pratica edilizia in sanatoria, compresa la sanzione edilizia ed i diritti di segreteria, salvo il conguaglio al momento della presentazione della pratica. : € 2.500,00

Tamponamento della porta con tramezza in laterizio, intonacata al civile su entrambe i lati, € 800,00 x 50% = € 400,00

Oneri Totali: **€ 2.900,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n. 6 del 13-03-2023
Zona omogenea:	B3 Semiestensiva esistente
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate.

Descrizione: di cui al punto **Garage**

Trattasi di un garage al piano terra, inserito su un fabbricato in linea composto da 5 garage ed un ripostiglio, costruito nel 1976, situato nella zona semicentrale del Comune di Porto Viro (RO) Via Primo Maggio snc. L'unità immobiliare è così disposta: al piano terra vano unico per un posto auto.

Si precisa che sulla parete est è presente una porta di comunicazione con il garage adiacente che verrà tamponata.

Il fabbricato è inserito su un lotto di mq. 401 recintato in parte con zoccolo in cls e rete metallica e parte con zoccolo, in cls e ringhiera metallica zincata, ed area d'ingresso dalla via principale comune con altre unità, con superficie pavimentata con massetto in cls, provvista di cancello pedonale e carraio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Eredità Giacente Di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]



2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Superficie complessiva di circa mq **14,18**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: periodo ante 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 34; ha un'altezza utile interna di circa m. Abitazione hm 2,92 ml., garage hm. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **travi in acciaio zincati** condizioni: **sufficienti**Strutture verticali materiale: **muratura in laterizio** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **metallo zincato** apertura: **elettrica** condizioni: **discrete**Manto di copertura materiale: **pannelli sandwich** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**Pareti esterne materiale: **muratura in laterizio** coibentazione: **non visibile** rivestimento: **intonaco civile tinteggiato** condizioni: **Discrete**Pavim. Esterna materiale: **massetto in calcestruzzo** condizioni: **discrete**Pavim. Interna materiale: **massetto in calcestruzzo** condizioni: **discrete**Portone di ingresso tipologia: **basculante** materiale: **metallo zincato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **discrete**Rivestimento ubicazione: **pareti** materiale: **intonaco civile tinteggiato** condizioni: **discrete**

Note: Il soffitto è costituito da pannelli sandwich a vista.

Impianti:Elettrico tipologia: **con canalette fuoritraccia** tensione: **230V** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la conformità**

Note: Si precisa l'impianto è comune con l'appartamento del piano terra.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale lorda	14,18	1,00	14,18
		14,18		14,18

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 450,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Porto Viro; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale, liberi professionisti del luogo operanti nel settore..

8.3 Valutazione corpi:

Garage.

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 6.381,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	14,18	€ 450,00	€ 6.381,00
Stima del corpo			€ 6.381,00
Valore corpo			€ 6.381,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.381,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.381,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage		14,18	€ 6.381,00	€ 6.381,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 957,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.523,85
---	-------------------



PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO TRE € 2.500,00 (duemilacinquecento/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visura, note di iscrizione e trascrizione, copia atto di provenienza) Lotti da 1 a 5;
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie) Lotto 3;
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici) Lotti 3-4-5;
4. documentazione fotografica Lotto 3

Pontecchio Polesine, 13.11.2024

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto



MODELARIO P. 75/76/77/78 - 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

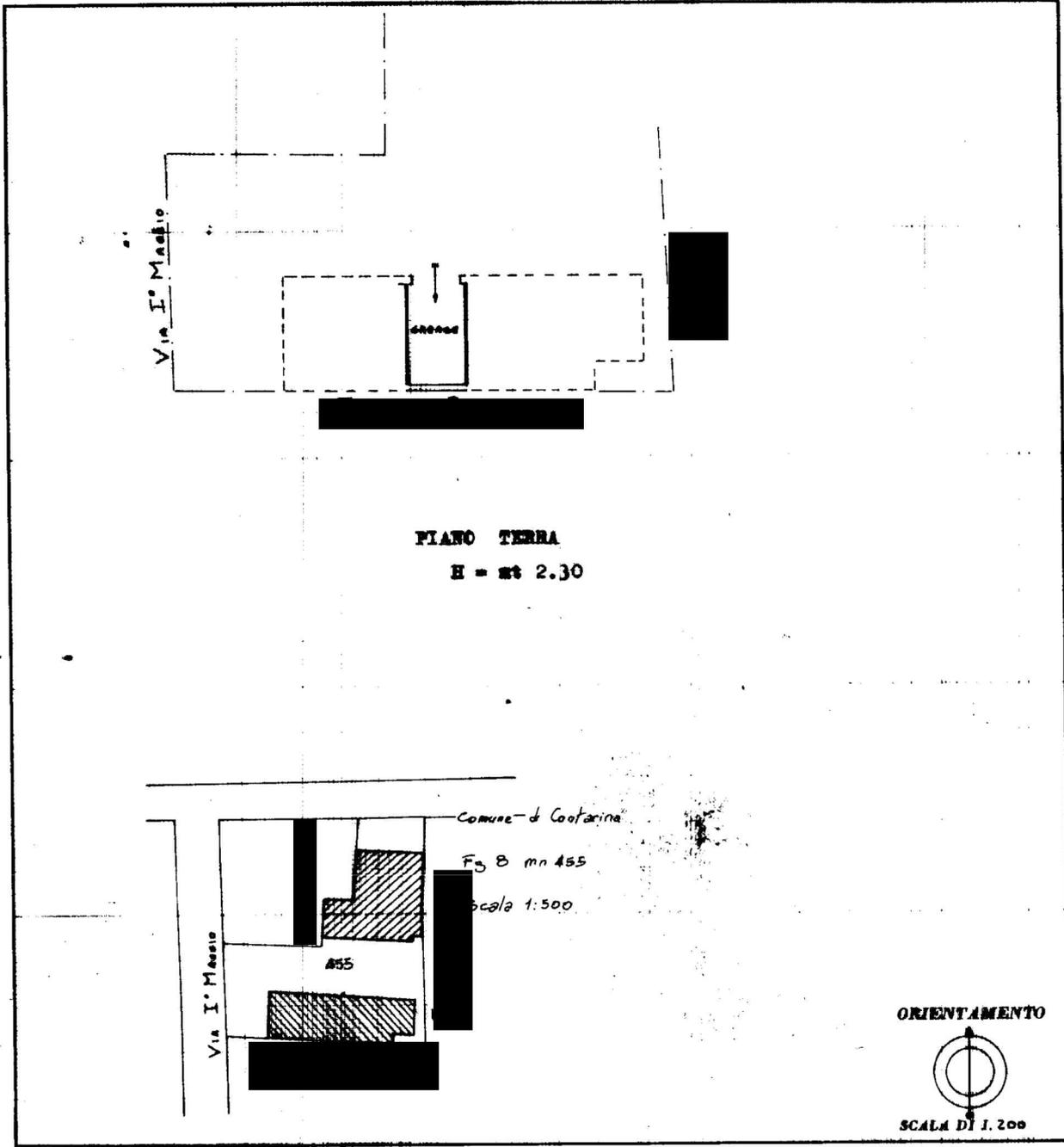
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1950, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Contarina Via I° Maggio 34

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Rovigo

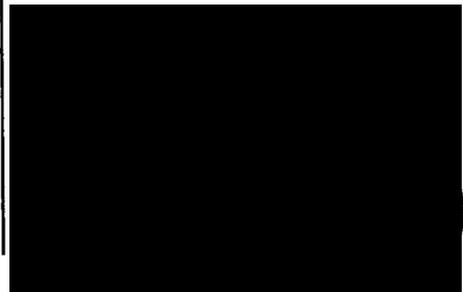


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 14 DIC. 1985

PROT. N° 164

N. C. <u>111/85</u>	
FOGLIO	<u>8</u>
PARCELA	<u>455</u>
SEZIONE	<u>7</u>
COMUNE	<u>741</u>



Beni in **Porto Viro (RO)**
Via I Maggio snc

Lotto: 004

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:

Identificativo corpo: Garage sito in Porto Viro (RO) -45014- Via I Maggio snc



Quota e tipologia del diritto

1/2 di Eredità Giacente [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]



Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Porto Viro (RO) Sezione Urbana COIntestazione:

[REDACTED] Proprietario per 1/2; [REDACTED]

[REDACTED] Proprietaria per 1/2

- foglio 8, particella 455, subalterno 8, indirizzo Via Primo Maggio n. 32, piano T, comune Porto Viro (RO) Sezione Urbano CO, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie 12 mq., rendita € 30,37

Confini: A nord sub 10 ad est sub sub 7 a sud sub 9, ad ovest sub 10.

- foglio 8, particella 455 subalterno 10, bcnc (corte comune ai sub 3,4,5,6,7,8,9)

Identificato al catasto Terreni del Comune di Porto Viro (RO) Sezione Censuaria di Contarina

- foglio 8, particella 455, qualità Ente Urbano, superficie catastale 401 mq.

Confini: A nord Via Navi Romane e mappali 5 e 701, ad est mappale 6, a sud mappale 944, ad ovest Via I Maggio.Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverse dimensioni ed altezza del vano; mancanza del muro divisorio con il garage adiacente.

Regularizzabili mediante: Le irregolarità riscontrate non incidono nella modifica del calcolo della rendita catastale, in quanto viene prevista la costruzione del muro divisorio con il garage adiacente.

Descrizione delle opere da sanare: La mancanza del muro divisorio viene superata con la costruzione di una nuova tramezza di separazione dei due garage.

Costruzione di una nuova tramezza in laterizio intonacata sui due lati, per la separazione dei due garage. € 1.300,00 per la quota di 1/2 = € 650,00

Oneri Totali: **€ 650,00**

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

Si precisa che l'elaborato planimetrico non è stato reperito nella banca dati informatica, pertanto è stata presentata una richiesta di inserimento del documento dalla vecchia pratica cartacea.

L'Agenzia del Territorio non ha però trovato il documento ed ha comunicato che dovrà essere inserito in occasione della prossima variazione che si renderà necessaria, da parte del nuovo proprietario.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:****Libero**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA SOCIETA' PER AZIONI contro Eredità Giacente D [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 560000,00; Importo capitale: € 280000,00 ; A rogito di Notaio Penzo Livio di Adria in data 21/11/2008 ai nn. 40933/17244; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 26/11/2008 ai nn. 7191/1488 ;

Note: Si segnala che la formalità è a carico anche di [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca e grava su tutti i beni della presene perizia oltre che ad altri.

Note: Si segnala accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] trascritta in data 31/07/2024 ai nn. 4522/3413 in virtù dell'atto di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2008 Rep. 40933 Notaio Penzo Livio

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA SOCIETA' PER AZIONI contro Eredità Giacente Di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 23/03/2014 ai nn. 893 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 31/03/2014 ai nn. 1367/989; Grava sugli immobili oggetto della presente perizia oltre ad altri .

- Pignoramento a favore di AQUI SPV s.r.l. contro Eredità Giacente [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 18/04/2024 ai nn. 1197 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 10/06/2024 ai nn. 3368/2541;

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli a carico degli eseguiti.

Si rileva a favore di [REDACTED] la trascrizione tacita di eredità in morte di [REDACTED] del 31/07/2024 Registro Particolare 3413 Registro Gener-ale 4522



in virtù dell'atto di ipoteca a garanzia di mutuo

La formalità a favore di [REDACTED] (rettifica a trascrizione) non riguarda i beni oggetto della presente perizia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presenti

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presenti

Avvertenze ulteriori: Non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà gravata da usufrutto vitalizio di 1/3 a favore di [REDACTED] al 23/08/1975. In forza di denuncia di successione; registrato a Ufficio del Registro di Adria, in data 11/11/1971, ai nn. 81 /vol. 274; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 13/11/1971, ai nn. 3555/2844.

Note: Si segnala accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] in virtù dell'atto di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2008 Rep. 40933 Notaio Penzo Livio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] nuda proprietaria per 1/2 [REDACTED] usufruttuario dal 08/08/1975 al 25/03/2022. In forza di donazione - a rogito di Notaio Giorgio Stoppa di Loreo, in data 08/08/1975, ai nn. 33710; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 23/08/1975, ai nn. 2114/1764.

Note: Si segnala accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] [REDACTED] trascritta in data 31/07/2024 ai nn. 4521/3412.

Si evidenzia il ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] (deceduto il [REDACTED]) con pratica RO0066497 del 19/08/2005.



Titolare/Proprietario:

proprietaria per 1/2 dal 25/03/2022 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di successione testamentaria; registrato a Ufficio del Registro di Adria, in data 31/01/2023, ai nn. 27806/8888; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 03/02/2023, ai nn. 564/435.

Note: Successione testamentaria in morte di

deceduta il . Testamento pubblicato dal Notaio Giannenrico Cocito di Adria pubblicato il 27/07/2022 registrato il 29/07/2022 serie 1T n. 002651 Ufficio DPRO UT Adria.

Titolare/Proprietario:

proprietaria per 1/2 dal 27/07/2022 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di accettazione eredità con beneficio d'inventario - a rogito di Notao Giannenrico Cocito di Adria , in data 27/07/1922, ai nn. 15836/12547; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 11/08/2022, ai nn. 5151/3721.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione:

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e garage

Oggetto: sanatoria edilizia

Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 2397

Rilascio in data 17/12/1991 al n. di prot. 256/1986

Abitabilità/agibilità in data 10/02/1992 al n. di prot. 2397

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverse dimensioni ed altezza del vano che risulta fuori tolleranza.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001.

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Competenze professionali per la redazione della pratica edilizia in sanatoria, compresa la sanzione edilizia ed i diritti di segreteria, salvo il conguaglio al momento della presentazione della pratica. : € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n. 6 del 13-03-2023
Zona omogenea:	B3 Semiestensiva esistente
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate.

Descrizione: di cui al punto **Garage**

Trattasi di un garage al piano terra, inserito su un fabbricato in linea composto da 5 garage ed un ripostiglio,



Rivestimento

ubicazione: **pareti** materiale: **intonaco civile tinteggiato** condizioni: **discrete**

Note: Il soffitto è costituito da pannelli sandwich a vista.

Impianti:

Elettrico

tipologia: **con canalette fuoritraccia** tensione: **230V** condizioni: **discrete**
conformità: **da verificare la conformità**

Note: Si precisa l'impianto è comune con l'appartamento del piano terra.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale lorda	13,81	1,00	13,81
		13,81		13,81

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

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 450,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Porto Viro; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale, liberi professionisti del luogo operanti nel settore..

8.3 Valutazione corpi:**Garage.**

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 6.214,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	13,81	€ 450,00	€ 6.214,50
Stima del corpo			€ 6.214,50
Valore corpo			€ 6.214,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.214,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.214,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Garage		13,81	€ 6.214,50	€ 6.214,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 932,18



giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.150,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **2.132,32**

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO QUATTRO € 2.000,00 (duemila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visura, note di iscrizione e trascrizione, copia atto di provenienza) Lotti da 1 a 5;
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie) Lotto 4;
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici) Lotti 3-4-5;
4. documentazione fotografica Lotto 4

Pontecchio Polesine, 13.11.2024

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto





MODULARIO
P. - rig. mod. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

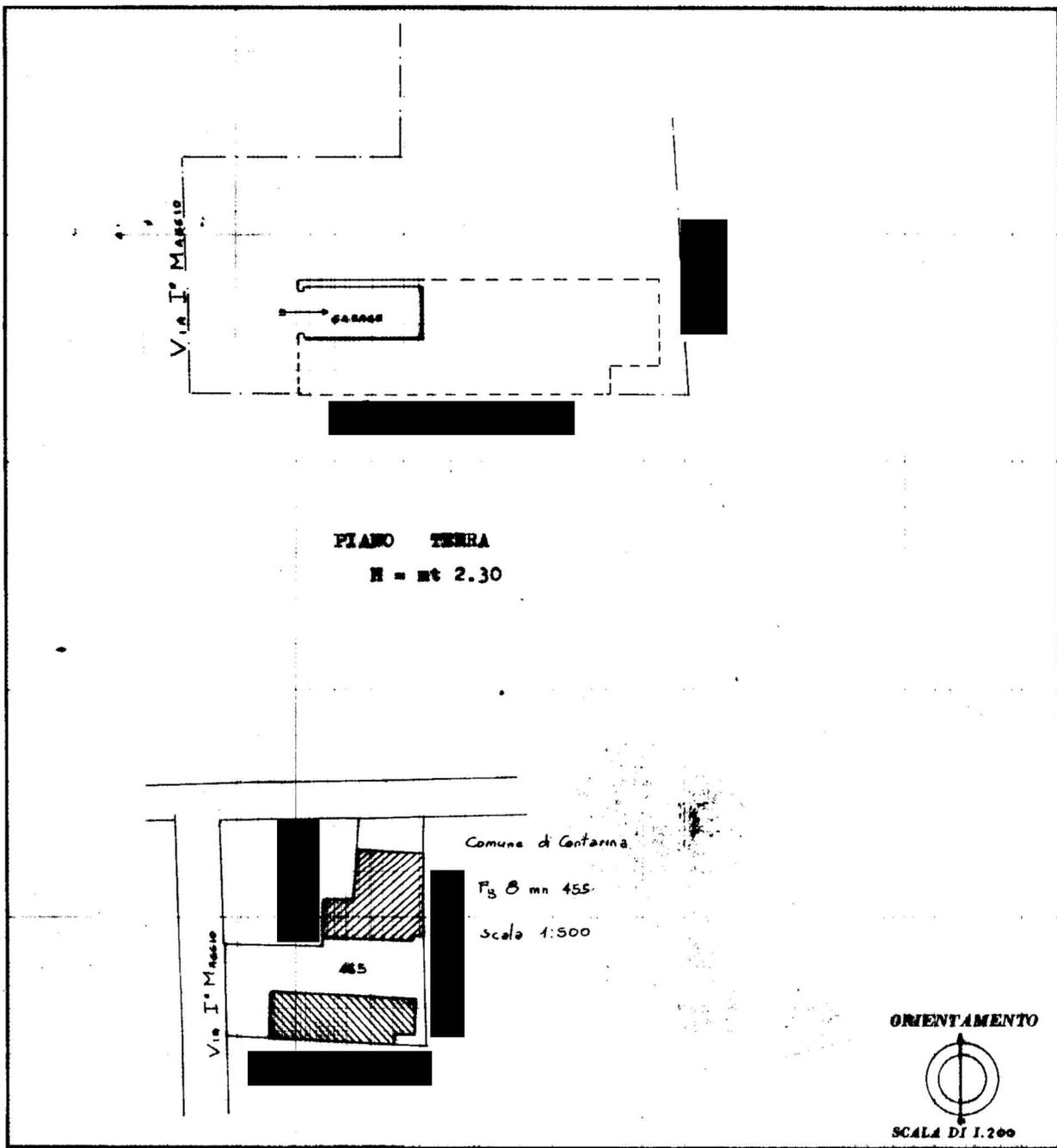
Lire
100

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1950, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Centarra Via I° Maggio n° 34

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Revigo



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 4 DIC. 1985
PROT. N° 164



111/85
8
455
8
744



inatti (1)

Beni in **Porto Viro (RO)**
Via I Maggio snc

Lotto: 005

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:

Identificativo corpo: Garage sito in Porto Viro (RO) -45014- Via I Maggio snc



Quota e tipologia del diritto

1/2 di Eredità Giacente D [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Porto Viro (RO) Sezione Urbana CO

Intestazione:

[REDACTED] Proprietario per 1/2; [REDACTED]



- foglio 8, particella 455, subalterno 9, indirizzo Via Primo Maggio n. 32, piano T, comune Porto Viro (RO) Sezione Urbano CO, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq., superficie 11 mq., rendita € 27,84

Confini: A nord sub 8 ad est sub sub 7 a sud mappale 944, ad ovest sub 10.

- foglio 8, particella 455 subalterno 10, bcnc (corte comune ai sub 3,4,5,6,7,8,9)

Identificato al catasto Terreni del Comune di Porto Viro (RO) Sezione censuaria Contarina

- foglio 8, particella 455, qualità Ente Urbano, superficie catastale 401 mq.

Confini: A nord Via Navi Romane e mappali 5 e 701, ad est mappale 6, a sud mappale 944, ad ovest Via I Maggio.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverse dimensioni ed altezza del vano; mancanza del muro divisorio con il garage adiacente.

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità riscontrate non incidono nella modifica del calcolo della rendita catastale, in quanto viene prevista la costruzione del muro divisorio con il garage adiacente.

Descrizione delle opere da sanare: La mancanza del muro divisorio viene superata con la costruzione di una nuova tramezza di separazione dei due garage.

Costruzione di una nuova tramezza in laterizio intonacata sui due lati, per la separazione dei due garage. € 1.300,00 per la quota di 1/2 = € 650,00

Oneri Totali: **€ 650,00**

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

Si precisa che l'elaborato planimetrico non è stato reperito nella banca dati informatica, pertanto è stata presentata una richiesta di inserimento del documento dalla vecchia pratica cartacea.

L'Agenzia del Territorio non ha però trovato il documento ed ha comunicato che dovrà essere inserito in occasione della prossima variazione che si renderà necessaria, da parte del nuovo proprietario.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



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:*

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA SOCIETA' PER AZIONI contro Eredità Giacente Di [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 560000,00; Importo capitale: € 280000,00 ; A rogito di Notaio Penzo Livio di Adria in data 21/11/2008 ai nn. 40933/17244; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 26/11/2008 ai nn. 7191/1488 ;

Note: Si segnala che la formalità è a carico anche di [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca e grava su tutti i beni della presente perizia oltre che ad altri.

Note: Si segnala accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] trascritta in data 31/07/2024 ai nn. 4522/3413 in virtù dell'atto di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2008 Rep. 40933 Notaio Penzo Livio.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA SOCIETA' PER AZIONI contro Eredità Giacente Di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 23/03/2014 ai nn. 893 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 31/03/2014 ai nn. 1367/989; Grava sugli immobili oggetto della presente perizia oltre ad altri .

- Pignoramento a favore di AQUI SPV s.r.l. contro Eredità Giacente Di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 18/04/2024 ai nn. 1197 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 10/06/2024 ai nn. 3368/2541;

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati.

Si rileva a favore di [REDACTED] la trascrizione tacita di eredità in morte di [REDACTED] del 31/07/2024 Registro Particolare 3413 Registro Generale 4522 in virtù dell'atto di ipoteca a garanzia di mutuo

La formalità a favore di [REDACTED] (rettifica a trascrizione) non riguarda i beni oggetto della presente perizia.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non presenti**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non presenti**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non presente**Note Indice di prestazione energetica:** Non presenti**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presenti**Avvertenze ulteriori:** Non presenti**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà gravata da usufrutto vitalizio di 1/3 a favore di [REDACTED] dal 05/01/1970 al 23/08/1975 . In forza di denuncia di successione; registrato a Ufficio del Registro di Adria , in data 11/11/1971, ai nn. 81 /vol. 274; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 13/11/1971, ai nn. 3555/2844.

Note: Si segnala accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] in virtù dell'atto di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 21/11/2008 Rep. 40933 Notaio Penzo Livio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

nudo proprietario per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] nuda proprietaria per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] usufruttuario dal 08/08/1975 al 25/03/2022 . In forza di donazione - a rogito di Notaio Giorgio Stoppa di Loreo, in data 08/08/1975, ai nn. 33710; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 23/08/1975, ai nn. 2114/1764.

Note: Si segnala accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] trascritta in data 31/07/2024 ai nn. 4521/3412.

Si evidenzia il ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] (deceduto il [REDACTED]) con pratica RO0066497 del 19/08/2005.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietaria per 1/2 dal 25/03/2022 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di successione testamentaria; registrato a Ufficio del Registro di Adria, in data 31/01/2023, ai nn. 27806/8888; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 03/02/2023, ai nn. 564/435.

Note: Successione testamentaria in morte di [REDACTED] deceduta il [REDACTED]. Testamento pubblicato dal Notaio Giann Enrico Cocito di Adria pubblicato il 27/07/2022 registrato il 29/07/2022 serie 1T n. 002651 Ufficio DPRO UT Adria.



Titolare/Proprietario:

proprietaria per 1/2 dal 27/07/2022 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di accettazione eredità con beneficio d'inventario - a rogito di Notao Giannenrico Cocito di Adria , in data 27/07/1922, ai nn. 15836/12547; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 11/08/2022, ai nn. 5151/3721.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e garage

Oggetto: sanatoria edilizia

Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 2397

Rilascio in data 17/12/1991 al n. di prot. 256/1986

Abitabilità/agibilità in data 10/02/1992 al n. di prot. 2397

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverse dimensioni ed altezza del vano, l'altezza risulta fuori tolleranza.

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità riscontrate non incidono nella modifica del calcolo della rendita catastale, in quanto viene prevista la costruzione del muro divisorio con il garage adiacente.

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Competenze professionali per la redazione della pratica edilizia in sanatoria, compresa la sanzione edilizia ed i diritti di segreteria, salvo il conguaglio al momento della presentazione della pratica. : € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	D.C.C. n. 6 del 13-03-2023
Zona omogenea:	B3 Semiestensiva esistente
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate.

Descrizione: di cui al punto Garage

Trattasi di un garage al piano terra, inserito su un fabbricato in linea composto da 5 garage ed un ripostiglio, costruito nel 1976, situato nella zona semicentrale del Comune di Porto Viro (RO) Via Primo Maggio snc. L'unità immobiliare è così disposta: al piano terra vano unico per un posto auto.

Si precisa che il locale è comunicante con il garage adiacente sul lato nord, pertanto è prevista la costruzione di una tramezza divisoria in laterizio intonacato.

Il fabbricato è inserito su un lotto di mq. 401 recintato in parte con zoccolo in cls e rete metallica e parte con zoccolo, in cls e ringhiera metallica zincata, ed area d'ingresso dalla via principale comune con altre unità, con superficie pavimentata con massetto in cls, provvista di cancello pedonale e carraio.



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Eredità Giacente Di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **13,81**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: periodo ante 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 34; ha un'altezza utile interna di circa m. Abitazione hm 2,92 ml., garage hm. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **travi in acciaio zincati** condizioni: **sufficienti**Strutture verticali materiale: **muratura in laterizio** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **metallo zincato** apertura: **elettrica** condizioni: **discrete**Manto di copertura materiale: **pannelli sandwich** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**Pareti esterne materiale: **muratura in laterizio** coibentazione: **non visibile** rivestimento: **intonaco civile tinteggiato** condizioni: **Discrete**Pavim. Esterna materiale: **massetto in calcestruzzo** condizioni: **discrete**Pavim. Interna materiale: **massetto in calcestruzzo** condizioni: **discrete**Portone di ingresso tipologia: **basculante** materiale: **metallo zincato** accessori: **senza maniglione antipánico** condizioni: **discrete**Rivestimento ubicazione: **pareti** materiale: **intonaco civile tinteggiato** condizioni: **discrete**

Note: Il soffitto è costituito da pannelli sandwich a vista.

Impianti:Elettrico tipologia: **con canalette fuoritraccia** tensione: **230V** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la conformità**

Note: Si precisa l'impianto è comune con l'appartamento del piano terra.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale lorda	13,81	1,00	13,81
		13,81		13,81

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 450,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Porto Viro;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale, liberi professionisti del luogo operanti nel settore..

8.3 Valutazione corpi:

Garage.

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 6.214,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	13,81	€ 450,00	€ 6.214,50
Stima del corpo			€ 6.214,50
Valore corpo			€ 6.214,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.214,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.214,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Garage		13,81	€ 6.214,50	€ 6.214,50

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%)	€ 932,18
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.150,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.132,32
---	-------------------



PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO CINQUE € 2.000,00 (duemila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visura, note di iscrizione e trascrizione, copia atto di provenienza) Lotti da 1 a 5;
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie) Lotto 5;
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici) Lotti 3-4-5;
4. documentazione fotografica Lotto 5

Pontecchio Polesine, 13.11.2024

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto





