

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Del Lavoro n. 39 - Taglio Di Po (RO) - 45019

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1, foglio 21, particella 794, subalterno 1, indirizzo Via Del Lavoro n. 39, piano terra - primo, comune Taglio di Po - sezione urbana TP, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 8,0, superficie mq 173 (totale escluso aree scoperte mq 163, rendita € 433,82

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1, foglio 21, particella 794, subalterno 2, indirizzo Via Del Lavoro n. 39, piano terra - primo, comune Taglio di Po - sezione urbana TP, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 62, superficie mq 66, rendita € 195,32

Corpo: C

Categoria: Ente comune [E]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1, foglio 21, particella 794, subalterno 3, indirizzo Via Del Lavoro n. 39, piano terra - primo, comune Taglio di Po - sezione urbana TP, categoria B.C.N.C. - corte comune al sub. 1 - 2

2. Stato di possesso

Bene: Via Del Lavoro n. 39 - Taglio Di Po (RO) - 45019

Lotto: unico

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

Corpo: B

Possesso: Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

Corpo: C

Possesso: Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Del Lavoro n. 39 - Taglio Di Po (RO) - 45019

Lotto: unico

Corpo: A



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si al piano terra

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si al piano terra

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si al piano terra

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Del Lavoro n. 39 - Taglio Di Po (RO) - 45019

Lotto: unico

Corpo: A – B – C

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Del Lavoro n. 39 - Taglio Di Po (RO) - 45019

Lotto: unico

Corpo: A – B – C

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Del Lavoro n. 39 - Taglio Di Po (RO) - 45019

Lotto: unico

Corpo: A – B – C

Misure Penali: Dato non conosciuto

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Del Lavoro n. 39 - Taglio Di Po (RO) - 45019

Lotto: unico

Corpo: A – B – C

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Del Lavoro n. 39 - Taglio Di Po (RO) - 45019

Lotto: unico

Valore complessivo intero: € 160.000,00



QUESITO

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : **ACCEDA** fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. **Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.**

1. **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'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 delle 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 compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento;
 - 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 precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2 . REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della 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 esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni 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 spese della procedura

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Difformità urbanistiche - 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 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 provvisto della attestazione/ certificazione.
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)
 - La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle 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 per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la as-



senza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a 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:

- 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 ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonchè 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 procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc 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 del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente 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 procedente, 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 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali

nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

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 nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Beni in Taglio Di Po (RO)
Via Del Lavoro n. 39

Lotto: UNICO DI VENDITA

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: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Del Lavoro n. 39

Note: Appartamento ad uso civile abitazione accostata piano terra - primo (catasto fabbricati fg 21 di Taglio di Po - sezione urbana TP - particella 794 sub. 1), piccolo ritaglio di terreno (B.C.N.C. - area cortiliva comune al sub. 1 -2 - catasto fabbricati fg 21 di Taglio di Po - sezione urbana TP - particella 794 sub. 3).

Facente parte ad un complesso immobiliare edificato in linea e a blocco, composto da un locale adibito ad attività industriale e n. 2 appartamenti ad uso civile abitazione.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione, sito in zona semicentrale adibita ad attività produttiva del comune di Taglio di Po (RO).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nesuuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1, foglio 21, particella 794, subalterno 1, indirizzo Via Del Lavoro n. 39, piano terra - primo, comune Taglio di Po - sezione urbana TP, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 8,0, superficie mq 173 (totale escluso aree scoperte mq 163, rendita € 433,82

Derivante da: Frazionamento e fusione del 02/12/2014 - pratica n. RO0105301, in atti dal 02/12/2014 - Frazionamento e fusione (n. 43388. 1/2014) Variazione nel classamento del 19/08/2015 - pratica n. RO0051609, in atti dal 19/08/2015 - Variazione di classamento (n. 16544. 1/2015)

Confini: A Nord: particella 793 e strada privata- a Est: terreno particella 794 e strada pubblica via Del lavoro - a Sud: particella 544 795 - a Ovest: particella 544. Salvo i più precisi e attuali

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nella trascrizione del sequestro conservativo e successiva annotazione a trascrizione sentenza di condanna esecutiva, trascritto a Chioggia (VE).

Fabbricato provvisto di certificazione energetica dell'edificio redatta dal geometra [REDACTED] in data 14/09/2021 valido fin al 14/09/2031 - Classe Energetica "F".

Al catasto terreni la particella 794, risulta Ente urbano di mq 598

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In fase di sopralluogo eseguito, si è riscontrato che rispetto lo stato concessionato e lo stato attuale dell'immobile, si rileva la presenza di piccole difformità sanabili mediante la presenta-



zione di pratica edilizia in conformità al Decreto Salva Casa n. 69/204, convertito nella legge n..105/2024, per poi procedere alla presentazione di pratica DOCFA di Variazione catastale all'Ufficio Provinciale del Territorio di Rovigo, per le seguenti piccole difformità:

- 1) - Mancata realizzazione della finestra prevista progettualmente nel locale WC, dotato invece di lucernario a tetto apribile;
- 2) - Mancata realizzazione della finestra prevista progettualmente nel locale cucina - fronte est. Regularizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA di Variazione catastale all'Ufficio Provinciale del Territorio di Rovigo, per le piccole difformità riscontrate

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) - Mancata realizzazione della finestra prevista progettualmente nel locale WC, dotato invece di lucernario a tetto apribile;
- 2) - Mancata realizzazione della finestra prevista progettualmente nel locale cucina - fronte est.

Spese tecniche pratica DOCFA - variazione catastale: € 500,00

Diritti catastali presentazione nuova planimetria catastale: € 70,00

Oneri Totali: presunti € 570,00

Note: Il futuro aggiudicatario dovrà a sua cura e spese presentare la pratica DOCFA di Variazione catastale all'Ufficio Provinciale del Territorio di Rovigo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note:

In fase di sopralluogo eseguito, si è riscontrato che rispetto lo stato concessionato e lo stato attuale dell'immobile, si rileva la presenza di piccole difformità sanabili mediante la presentazione di pratica edilizia in conformità al Decreto Salva Casa n. 69/204, convertito nella legge n..105/2024, per poi procedere alla presentazione di pratica DOCFA di Variazione catastale all'Ufficio Provinciale del Territorio di Rovigo, per le seguenti piccole difformità:

- 1) - Mancata realizzazione della finestra prevista progettualmente nel locale WC, dotato invece di lucernario a tetto apribile;
- 2) - Mancata realizzazione della finestra prevista progettualmente nel locale cucina - fronte est.

NON CONFORME

Note generali: Il futuro aggiudicatario dovrà a sua cura e spese presentare all'Ufficio Tecnico del comune di Taglio di Po (RO), prima la pratica edilizia in conformità al Decreto Salva Casa n. 69/204, convertito nella legge n..105/2024, per poi procedere alla presentazione di pratica DOCFA di Variazione catastale all'Ufficio Provinciale del Territorio di Rovigo, per le piccole difformità catastali presenti.

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Del Lavoro n. 39

Note: Garage doppio piano terra (catasto fabbricati fg 21 di Taglio di Po - sezione urbana TP - particella 794 sub. 2), piccolo ritaglio di terreno (B.C.N.C. - area cortiliva comune al sub. 1 -2 - catasto fabbricati fg 21 di Taglio di Po - sezione urbana TP - particella 794 sub. 3).

Facente parte ad un complesso immobiliare edificato in linea e a blocco, composto da un locale adibito ad attività industriale e n. 2 appartamenti ad uso civile abitazione.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione, sito in zona semicentrale adibita ad attività produttiva del comune di Taglio di Po.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessun

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- Diritto di proprietà per 1/1, foglio 21, particella 794, subalterno 2, indirizzo Via



Del Lavoro n. 39, piano terra - primo, comune Taglio di Po - sezione urbana TP, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 62, superficie mq 66, rendita € 195,32

Derivante da: Frazionamento e fusione del 02/12/2014 - pratica n. RO0105301, in atti dal 02/12/2014 - Frazionamento e fusione (n. 43388. 1/2014) Variazione nel classamento del 19/08/2015 - pratica n. RO0051609, in atti dal 19/08/2015 - Variazione di classamento (n. 16544. 1/2015)

Confini: A Nord: particella 793 e strada privata- a Est: terreno particella 794 sub. 1 e strada pubblica via Del lavoro - a Sud: particella 544 795 - a Ovest: particella 544. Salvo i più precisi e attuali

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nella trascrizione del sequestro conservativo e successiva annotazione a trascrizione sentenza di condanna esecutiva, trascritto a Chioggia (VE).

Fabbricato provvisto di certificazione energetica dell'edificio redatta dal geometra [REDACTED] in data 14/09/2021 valido fin al 14/09/2031 - Classe Energetica "F".

Al catasto terreni la particella 794, risulta Ente urbano di mq 598

Conformità catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: CONFORME

Identificativo corpo: C.

Ente comune [E] sito in Via Del Lavoro n. 39

Note: Bene comune non censibile - partita speciale A (area cortiliva comune al sub. 1 -2 - catasto fabbricati fg 21 di Taglio di Po - sezione urbana TP - particella 794 sub. 3)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1, foglio 21, particella 794, subalterno 3, indirizzo Via Del Lavoro n. 39, piano terra - primo, comune Taglio di Po - sezione urbana TP, categoria B.C.N.C. - corte comune al sub. 1 - 2

Derivante da: Frazionamento e fusione del 02/12/2014 - pratica n. RO0105301, in atti dal 02/12/2014 - Frazionamento e fusione (n. 43388. 1/2014)

Confini: A Nord: particella 793 e strada privata- a Est: strada pubblica via Del Lavoro - a Sud: particella 795 - a Ovest: particella 794 - 793. Salvo i più precisi e attuali

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nella trascrizione del sequestro conservativo e successiva annotazione a trascrizione sentenza di condanna esecutiva, trascritto a Chioggia (VE).

Al catasto terreni la particella 794, risulta Ente urbano di mq 598

Conformità catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: CONFORME

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento ad uso civile abitazione accostata piano terra - primo (catasto fabbricati fg 21 di Taglio di Po - sezione urbana TP - particella 794 sub. 1), garage doppio piano terra (catasto fabbricati fg 21 di Taglio di Po - sezione urbana TP - particella 794 sub. 2), piccolo ritaglio di terreno (B.C.N.C. - area cortiliva comune al sub. 1 -2 - catasto fabbricati fg 21 di Taglio di Po - sezione urbana TP - particella 794 sub. 3).



Facente parte ad un complesso immobiliare edificato in linea e a blocco, composto da un locale adibito ad attività industriale e n. 2 appartamenti ad uso civile abitazione.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione, sito in zona semicentrale adibita ad attività produttiva del comune di Taglio di Po.

- Si segnala all'Illustrissimo Giudice Dell'Esecuzione, che essendo gli immobili occupati senza alcun contratto abitativo, il sottoscritto perito estimatore provvede di seguito a quantificare e determinare l'importo dell'indennità di occupazione dovuto alla procedura, applicando i valori unitari di locazione al mq di immobili simili e/o similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche esistenti in comune di Taglio di Po (RO), il che comporta il seguente importo di indennità di occupazione:

- Superficie ragguagliata app.to piano T. 1° = mq 194 x € 2,50/mq x 12 mesi = € 5.820.00/annui

- Superficie ragguagliata garage piano T. = mq 33 x € 2,50/mq x 12 mesi = € 990.00/annui

Sommano complessivamente indennità di occupazione = € 6.810,00/annui

Valutati gli interventi edilizi da eseguirsi sull'immobile (Caldaia in cattivo stato di manutenzione e le infiltrazioni presenti nei terrazzi), il sottoscritto perito estimatore ritiene di arrotondare per difetto il valore di indennità di occupazione ad € 6.000,00/annui, e corrispondenti ad € 500,00/mensili.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi buoni.

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 - commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco Del Delta Del Po.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale 309 Romea - Venezia - Ravenna Km 1

3. STATO DI POSSESSO

corpo: A – B – C

- Abitazione di tipo economico [A3] sito in Taglio Di Po (RO), Via Del Lavoro n. 39

Identificativo corpo: B

- Garage o autorimessa doppia [G] sito in Taglio Di Po (RO), Via Del Lavoro n. 39

Identificativo corpo: C

- Ente comune [E] sito in Taglio Di Po (RO), Via Del Lavoro n. 39

Immobili attualmente occupati da

senza alcun titolo.

Note: Immobili attualmente occupati da

Immobili da ritenersi liberi alla data del decreto di Trasferimento del Tribunale.

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:

- Sequestro conservativo a favore di contro

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo ;

A rogito di Tribunale di Rovigo in data 16/10/2024 – Repertorio. N. 2444

iscritto/trascritto a Chioggia (VE) in data 22/10/2024 ai nn. 5915/4464;

Ordinanza di sequestro conservativo a favore di che colpisce tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C



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: Nessuna*

4.2.2 *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Annotazione a Trascrizione sentenza di condanna definitiva a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]

Derivante da: Annotazione a trascrizione sentenza di Condanna esecutiva ;
A rogito di Tribunale di Rovigo in data 09/04/2025 – Reperitorio n. 2751
iscritto/trascritto a Chioggia (VE) in data 29/04/2025 ai nn. 2285/173;
Annotazione a Trascrizione Sentenza di Condanna esecutiva a favore di [REDACTED]
che colpisce tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Fino alla concorrenza del limite di € 278.517,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna*

4.3 Misure Penali: dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Taglio Di Po (RO), Via Del Lavoro n. 39

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 specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI AL PIANO TERRA

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: CLASSE "F"

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Taglio Di Po (RO), Via Del Lavoro n. 39

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 specificato



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Attestazione Prestazione Energetica: CLASSE "F"
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Ente comune [E] sito in Taglio Di Po (RO), Via Del Lavoro n. 39

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 specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1) – Precedenti Proprietari:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietari ante ventennio al 06/06/1997.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Stoppa Giorgio di Loreo (RO), in data 21/07/1992, ai nn. 97494; registrato a Adria (RO), in data 10/08/1992 al n. 899; trascritto a Chioggia (VE), in data 19/08/1992, ai nn. 4233/3133.

Note: Atto di compravendita del Notaio Giorgio Stoppa di Loreo (RO) del 21/07/1992 - rep. n. 97494, con il quale [REDACTED]

acquistano il terreno sito in comune di Taglio di Po (RO), identificato al foglio 21 di Taglio di Po - particella 427 (ex 251/c) - 166 (ex 166/a) di complessivi mq 3092, ove successivamente verrà edificato l'intero complesso immobiliare nel quale ricade il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietari ante ventennio al 25/01/2008 .

In forza di Atto di regolarizzazione di società di fatto - a rogito di Notaio Marzia Tommasina Formicola di Loreo (RO), in data 06/08/1997- Repertorio n. 35297; registrato a Adria (RO), in data 23/08/1997, ai nn. 420; trascritto a Chioggia (VE), in data 03/07/1997, ai nn. 3188/2269.

Note: Atto di regolarizzazione società di fatto del Notaio Marzia Tommasina Formicola di Loreo (RO) del 06/06/1997 - rep. n. 35297, con il quale [REDACTED]

[REDACTED] hanno costituito [REDACTED]

[REDACTED] conferendo alla società stessa la proprietà degli immobili ove insiste l'intero complesso immobiliare nel quale ricade il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva



6.2) – Attuali Proprietari:**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 25/01/2008 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di Notaio Marzia Tommasina Formicola di Loreo (RO), in data 25/01/2008 – Repertorio n. 63625; trascritto a Chioggia (VE), in data 11/02/2008, ai nn. 894/524.

Note: Atto di mutamento di denominazione e/o ragione sociale del Notaio Marzia Tommasina Formicola di Loreo (RO) del 25/01/2008- repertorio n. 63625, con il quale la [REDACTED]

[REDACTED] mutava la propria ragione sociale in [REDACTED] conferendo alla società stessa la proprietà degli immobili ove insiste l'intero complesso immobiliare nel quale ricade il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C**7. PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Del Lavoro n. 37 e 39****Numero pratica: Concessione edilizia n. 104/94 del 06/09/1994**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un capannone artigianale con uffici e alloggio per il custode

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/06/1994 al n. di prot. 5986

Rilascio in data 06/09/1994 al n. di prot. 5986

Abitabilità/agibilità in data 05/10/1999 al n. di prot.

NOTE: Concessione edilizia n. 104/94 del 06/09/1994 Abitabilità del 05/10/1999, rilasciata per l'alloggio al piano primo - opere iniziate il 02/11/1994 ed ultimate il 24/09/1999

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Del Lavoro n. 37 e 39****Numero pratica: Concessione edilizia n. 104/99 - pratica n. 97/99 del 15/09/1999**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante e completamento lavori a sanatoria di capannone da adibire ad attività artigianale con ufficio e appartamento del custode

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/09/1999 al n. di prot. 7158

Rilascio in data 11/03/2000 al n. di prot. 7158/99

Abitabilità/agibilità in data 30/03/2000 al n. di prot.

NOTE: Concessione edilizia n. 104/99 - pratica n. 97/99 del 15/09/1999 Abitabilità del 30/03/2000, rilasciata per il capannone con uffici, composto di piani 2 - n. 5 vani utili e 15 accessori

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Del Lavoro n. 39****Numero pratica: D.I.A. LR 32 - 14/009 del 18/04/2014 - Legge Regionale N. 32 del 29/11/2013 - PIANO CASA**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - Legge Regionale n. 32 del 29/11/2013 - PIANO CASA

Per lavori: Modifiche interne per una diversa distribuzione degli spazi e cambio di destinazione d'uso per ricavare delle unità da destinare ad abitazione e garage

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/2014 al n. di prot. 0005002



Rilascio in data 18/04/2014 al n. di prot. 0005002

NOTE: D.I.A. LR 32 - 14/009 del 18/04/2014 - Legge Regionale N. 32 del 29/11/2013 - PIANO CASA

- Autorizzazione allo scarico in acque superficiali rilascia dalla Polesine Acque in data 30/09/205 - prot. n. U 012

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In fase di sopralluogo eseguito, si è riscontrato che rispetto lo stato concessionato e lo stato attuale dell'immobile, si rileva la presenza di piccole difformità sanabili mediante la presentazione di pratica edilizia in conformità al Decreto Salva Casa n. 69/204, convertito nella legge n..105/2024, per poi procedere alla presentazione di pratica DOCFA di Variazione catastale all'Ufficio Provinciale del Territorio di Rovigo, per le seguenti piccole difformità:

1) - Mancata realizzazione della finestra prevista progettualmente nel locale WC, dotato invece di lucernario a tetto apribile;

2) - Mancata realizzazione della finestra prevista progettualmente nel locale cucina - fronte est. Mentre è prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi del locale abusivamente realizzato al piano terra sottostante il terrazzo lato Est

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica in conformità al Decreto Salva Casa n. 69/204, convertito nella legge n..105/2024

Descrizione delle opere da sanare:

1) - Mancata realizzazione della finestra prevista progettualmente nel locale WC, dotato invece di lucernario a tetto apribile;

2) - Mancata realizzazione della finestra prevista progettualmente nel locale cucina - fronte est; Mentre è prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi del locale abusivamente realizzato al piano terra sottostante il terrazzo lato Est

Spese tecniche pratica in conformità al Decreto Salva Casa: € 1.500,00

Sanzione amministrativa Decreto Salva Casa n. 69/204, convertito nella legge n.105/2024:

€ 1.032,00

Spese per demolizione opera abusivamente realizzata al piano terra: € 800,00

Oneri Totali presunti salvo diversa quantificazione da parte dell'ufficio Tecnico del comune di Taglio di Po (RO) : **€ 3.332,00**

Note: Il futuro aggiudicatario dovrà a sua cura e spese presentare all'Ufficio Tecnico del comune di Taglio di Po (RO), la pratica edilizia in conformità al Decreto Salva Casa n. 69/204, convertito nella legge n.105/2024, per poi procedere alla presentazione di pratica DOCFA di Variazione catastale all'Ufficio Provinciale del Territorio di Rovigo, per le piccole difformità catastali presenti e sanabili (mancata realizzazione fori di finestre WC e cucina al piano primo), e la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi del locale abusivamente realizzato al piano terra sottostante il terrazzo lato Est.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: NON CONFORME

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: CONFORME

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Ente comune [E]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: CONFORME



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]****Garage o autorimessa [G]****Ente comune [E]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale Veneto n. 840 del 20/02/1992 - approvazione del P.R.G di Taglio di Po e successive varianti
Zona omogenea:	D
Norme tecniche di attuazione:	Art. 52 - Zone "D" - gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.: a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione, ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. o a permesso di costruire convenzionato ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti; b) Il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel repertorio normativo. 1) - Le destinazione d'uso sono disciplinate dall'art. 13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Regolamento Normativo. 2) - Negli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento dell'esistente nell'ambito devono essere previsti parcheggi funzionali all'attività stessa nella misura del 50% della superficie coperta dei fabbricati.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Note generali sulla conformità: Conforme****Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Appartamento ad uso civile abitazione accostata piano terra - primo (catasto fabbricati fg 21 di Taglio di Po - sezione urbana TP - particella 794 sub. 1), piccolo ritaglio di terreno (B.C.N.C. - area cortiliva comune al sub. 1 - 2 - catasto fabbricati fg 21 di Taglio di Po - sezione urbana TP - particella 794 sub. 3).

Facente parte ad un complesso immobiliare edificato in linea e a blocco, composto da un locale adibito ad attività industriale e n. 2 appartamenti ad uso civile abitazione.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione, sito in zona semicentrale adibita ad attività produttiva del comune di Taglio di Po.

L'appartamento piano terra e primo, risulta composto al piano terra da: Ripostiglio - lavanderia - disbrigo - scala interna e scala esterna per accesso locali al piano primo, ed al piano primo da:

ampio terrazzo esterno - ingresso - soggiorno - cucina - rampa di scala interna - corridoio - letto - bagno - wc - letto - letto - n. 2 poggiali esterni.

Il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione, ma con evidenti infiltrazioni di acqua piovana sui terrazzi esterni con conseguente distacco dell'intonaco sottostante.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **250,60**

E' posto al piano: Terra - primo

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano Terra H = ml 2,40 - piano primo H = ml 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: esterna a rampa unica materiale: cotto ubicazione: esterna condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: Ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone Note: Tutti i locali zona giorno sono forniti di pavimentazione in gres porcellanato, tranne le camere da letto che sono fornite di pavimentazione in parquet in legno, ed i bagni forniti di pavimentazione in ceramica.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: Protezione esterna con doppio serramento in alluminio
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: Intern a rampa unica rivestimento: cotto condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali in alluminio diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Impianto di riscaldamento fornito di vecchia caldaia murale esterna, posizionata sulla muratura della parete Nord

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1999
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale - Gas - metano
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adequamento	1999
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Varie:

Unità immobiliare completamente recintata su tutti i lati

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e quindi tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b) - Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi



con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 60% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo. 10% - terreno in comproprietà, 5% La superficie indicata è quella esterna lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ripostiglio P.T.	superf. esterna lorda	11,50	0,60	6,90
Lavanderia P.T.	superf. esterna lorda	25,00	0,60	15,00
Disbrigo P.T.	superf. esterna lorda	24,40	0,60	14,64
Scala Interna P.T.	superf. esterna lorda	6,00	1,00	6,00
Scala Esterna P.T.	superf. esterna lorda	0,00	1,00	0,00
Terrazzo Esterna P.1	superf. esterna lorda	30,00	0,35	10,50
Ingresso P.1	superf. esterna lorda	10,70	1,00	10,70
Soggiorno P.1	superf. esterna lorda	24,50	1,00	24,50
Cucina P.1	superf. esterna lorda	22,30	1,00	22,30
Corridoio P.1	superf. esterna lorda	14,00	1,00	14,00
Letto P.1	superf. esterna lorda	18,90	1,00	18,90
Bagno P.1	superf. esterna lorda	9,90	1,00	9,90
WC P.1	superf. esterna lorda	4,20	1,00	4,20
Letto P.1	superf. esterna lorda	14,60	1,00	14,60
Letto P.1	superf. esterna lorda	15,00	1,00	15,00
Terrazzo esterno P.1	superf. esterna lorda	4,80	0,35	1,68
Terrazzo esterno P.1	superf. esterna lorda	14,80	0,35	5,18
		250,60		194,00

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto B

Garage doppio piano terra (catasto fabbricati fg 21 di Taglio di Po - sezione urbana TP - particella 794 sub. 2), piccolo ritaglio di terreno (B.C.N.C. - area cortiliva comune al sub. 1 -2 - catasto fabbricati fg 21 di Taglio di Po - sezione urbana TP - particella 794 sub. 3).

Facente parte ad un complesso immobiliare edificato in linea e a blocco, composto da un locale adibito ad attività industriale e n. 2 appartamenti ad uso civile abitazione.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione, sito in zona semicentrale adibita ad attività produttiva del comune di Taglio di Po.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **66,50**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano Terra H = ml 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:



Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Lamiera zincata condizioni: buone Note: Porta basculante dotata di porta pedonale

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
-----------	--

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e quindi tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b) - Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 60% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo. 10% - terreno in comproprietà, 5% La superficie indicata è quella esterna lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage Doppio P.T.	superf. esterna lorda	60,00	0,50	30,00
Bagno P.T.	superf. esterna lorda	6,50	0,50	3,25
		66,50		33,25



Descrizione: Ente comune [E] di cui al punto C

Bene comune non censibile - partita speciale A (area cortiliva comune al sub. 1 -2 - catasto fabbricati fg 21 di Taglio di Po - sezione urbana TP - particella 794 sub. 3)..

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d

Piena proprietà

Eventuali comproprietari: NessunoSuperficie complessiva di circa mq **598,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39;

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ente urbano comune	sup reale lorda	598,00	1,00	0,00
		598,00		0,00

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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

La determinazione del più probabile valore di mercato avviene applicando il metodo di stima sintetico comparativo, basato sui valori unitari assegnati per recenti compravendite immobiliari di immobili simili e/o similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, valore riferito alle superfici lorde commerciali dei locali (superficie ragguagliata applicando i relativi coefficienti per i locali accessori ed il terreno di pertinenza), comprensivo del valore del sedime del fabbricato e dell'area cortiliva di pertinenza, nel buono stato di manutenzione e conservazione in cui attualmente si trova ogni singola unità immobiliare da stimare.

Dalla risultanza dei dati rilevati, applicando il metodo estimativo M.C.A. (metodo comparativo di mercato), per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato in zona e zone limitrofe, e tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, si può assumere un parametro unitario per l'abitazione pari ad € 850,00/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia (VE);

Uffici del registro di Adria (RO);



Ufficio tecnico di Taglio di Po (RO);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Taglio di Po (RO);

Altre fonti di informazione: Operatori del settore immobiliare presenti in zona..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 164.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ripostiglio P.T.	6,90	€ 850,00	€ 5.865,00
Lavanderia P.T.	15,00	€ 850,00	€ 12.750,00
Disbrigo P.T.	14,64	€ 850,00	€ 12.444,00
Scala Interna P.T.	6,00	€ 850,00	€ 5.100,00
Scala Esterna P.T.	0,00	€ 850,00	€ 0,00
Terrazzo Esterna P.1	10,50	€ 850,00	€ 8.925,00
Ingresso P.1	10,70	€ 850,00	€ 9.095,00
Soggiorno P.1	24,50	€ 850,00	€ 20.825,00
Cucina P.1	22,30	€ 850,00	€ 18.955,00
Corridoio P.1	14,00	€ 850,00	€ 11.900,00
Letto P.1	18,90	€ 850,00	€ 16.065,00
Bagno P.1	9,90	€ 850,00	€ 8.415,00
WC P.1	4,20	€ 850,00	€ 3.570,00
Letto P.1	14,60	€ 850,00	€ 12.410,00
Letto P.1	15,00	€ 850,00	€ 12.750,00
Terrazzo esterno P.1	1,68	€ 850,00	€ 1.428,00
Terrazzo esterno P.1	5,18	€ 850,00	€ 4.403,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 164.900,00
Valore Finale			€ 164.900,00
Valore corpo			€ 164.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 164.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 164.900,00

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.262,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage Doppio P.T.	30,00	€ 850,00	€ 25.500,00
Bagno P.T.	3,25	€ 850,00	€ 2.762,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.262,50
Valore Finale			€ 28.262,50
Valore corpo			€ 28.262,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.262,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.262,50

C. Ente comune [E]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ente urbano comune	0,00	€ 850,00	€ 0,00



Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	194,00	€ 164.900,00	€ 164.900,00
B	Garage o autorimessa [G]	33,25	€ 28.262,50	€ 28.262,50
C	Ente comune [E]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

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%)	- € 28.974,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (Abusi edilizi sanabili e abusi edilizi non sanabili)	- € 3.902,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	- € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 160.286,12
Valore immobili nello stato in cui attualmente si trovano arrotondato a	€ 160.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Data generazione:

30-06-2025

- Deposito della relazione peritale:

La presente perizia, viene depositata in formato cartaceo completa di allegati, ed invitata telematicamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Rovigo, e copia viene inviata tramite posta elettronica (email e/o pec), al custode giudiziario, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, all'esecutato ed al suo legale se costituito.

- Allegati :

- 1) - Scheda Riassuntiva Commerciale del Lotto di Vendita
- 2) - Planimetrie catastali del Lotto di Vendita
- 3) - Documentazione Fotografica del Lotto di Vendita
- 4) - Estratti di Mappa del catasto terreni
- 5) - Estratti di partita e visure catasto terreni e catasto fabbricati
- 6) - Documentazione Urbanistica – Amministrativa
- 7) - Copia Atti notarili di Provenienza



- 8) – Visure ipotecarie – Servizio Pubblicità Immobiliare
- 9) - Raccomandate A.R. ed email di trasmissione della perizia
- Nota spese ed onorari

L'Esperto alla stima

Tortello geometra Roberto

(firmato digitalmente)



- Fra confini intero compendio immobiliare: A Nord: particella 793 e strada privata- a Est: strada pubblica via Del Lavoro - a Sud: particella 795 - a Ovest: particella 544.
Salvo i più precisi e attuali

- Occupazione del Bene : Immobili attualmente **occupati senza alcun titolo** da [REDACTED]

- Abusi Edilizi : Sono presenti abusi edilizi sanabili ed abusi edilizi non sanabili, e per cui il futuro aggiudicatario, dovrà a sua cura e spese provvedere a sostenere tutte le spese necessarie per sanare gli abusi edilizi sanabili, e le spese necessarie per la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi per gli abusi edilizi non sanabili.

