

Tribunale Ordinario di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

BANCA FINANZIARIO INTERNAZIONALE S.P.A.

contro:



N° Gen. Rep. 23/2025

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA ROSSANA MARCADELLA**

Custode Giudiziario: **I.V.G. ROVIGO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO **INTEGRAZIONE**

Esperto alla stima: Geom. Federica Brancalion

Codice fiscale: BRNFRC90L65H620R

Studio in: Ariano nel Polesine (Ro)

Telefono: 3405012235

Email: brancalion_federica@libero.it

Pec: federica.brancalion@geopec.it

INCARICO CONFERITO

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 staggiati 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. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascicoletti 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 custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: - Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre Trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle

pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed 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 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 assenza di garanzia per vizi occulti nonché 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, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore 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 nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

Beni in Porto Viro (RO), località Donada, in via XXIV Maggio n. 44

LOTTO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? La documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico, costituita dalla certificazione notarile, è risultata completa. La situazione dell'esecutata è stata aggiornata dalla sottoscritta.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Sì. Dall'esame della certificazione notarile depositata agli atti emergeva la mancata trascrizione, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia, dell'accettazione di eredità (tacita o espressa) a seguito della morte del [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]. La predetta formalità è stata successivamente eseguita dalla parte creditrice mediante trascrizione in data 16/04/2026 ai nn. 2195 R.G. e 1671 R.P. quale accettazione tacita di eredità.

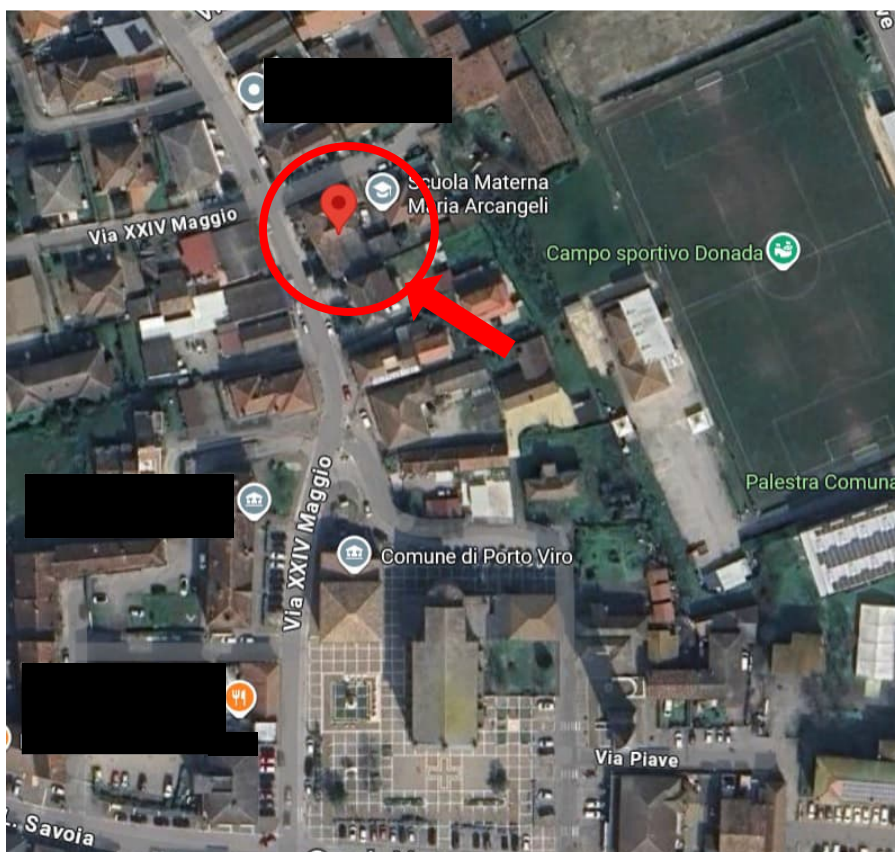
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà in capo all'esecutata per la quota di 1/1 di edificio di abitazione di tipologia singola, disposta ai piani terra e primo con pertinenti garage, locali di deposito ed area scoperta esclusiva.

Il compendio è accessibile direttamente dalla pubblica via XXIV Maggio ed è così composto:

- al piano terra si trovano: ingresso-corridoio, soggiorno, pranzo, ripostiglio, cottura, ripostiglio, disimpegno, letto, wc, letto, all'esterno garage, due cantine;
- al piano primo si trovano: corridoio, quattro letto, bagno, wc, piccolo poggiolo.

Quanto oggetto di procedura è posto nel centro di Donada, prossimo a tutti i principali servizi come ad esempio scuola materna, sede municipio, campo sportivo, istituti di credito, bar.



Le unità immobiliari sono così censite presso l'Agenzia Entrate di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali:

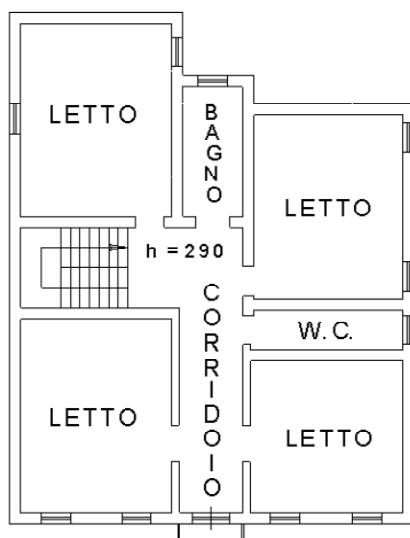
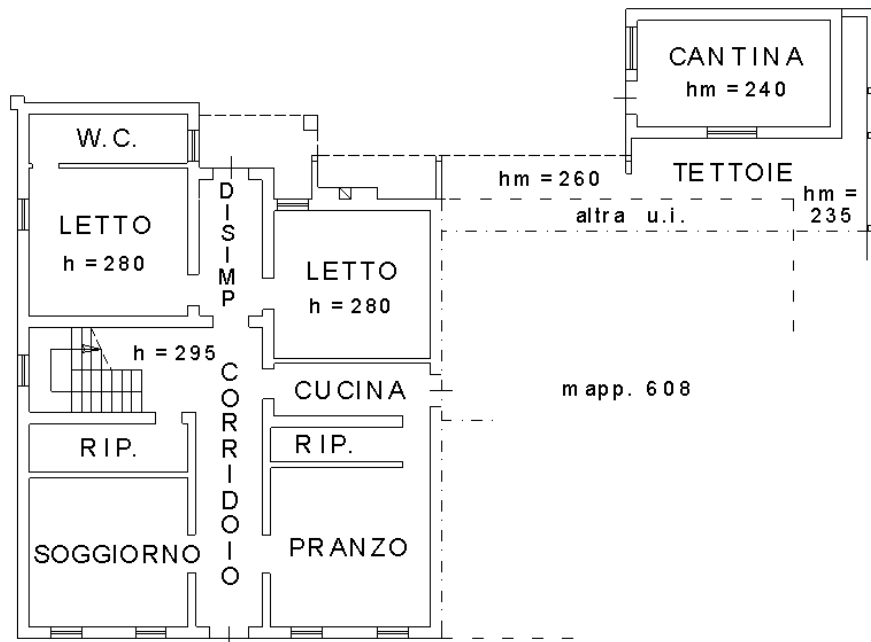
COMUNE DI PORTO VIRO – SEZIONE B/DONADA
CATASTO FABBRICATI

Intestazione:

proprietà per 1/1

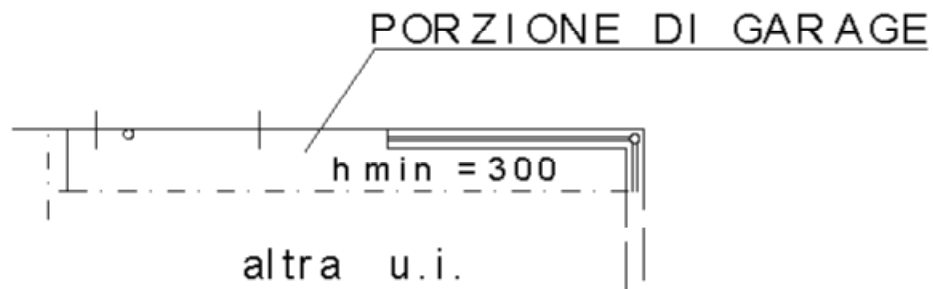
- Sez. DO, foglio 1, particella 2019, subalterno 1, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 12,5 vani, sup. catastale 274 mq, rendita € 968,36, indirizzo via Ventiquattro Maggio n. 44 - piano T-1

PIANO TERRA

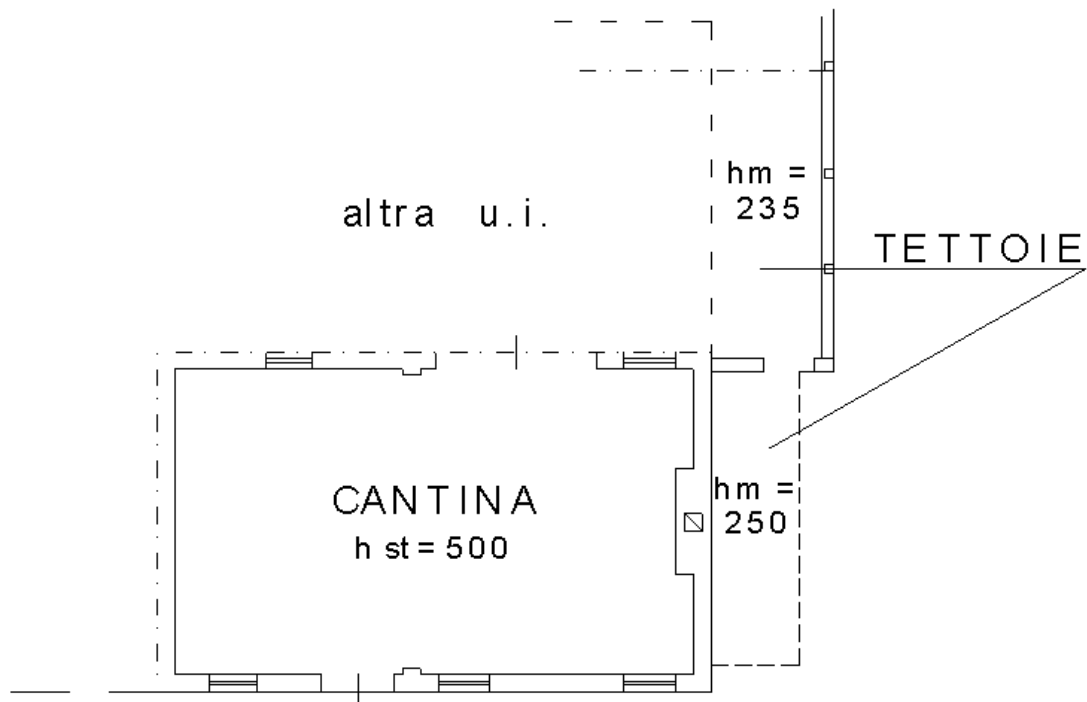


PIANO PRIMO

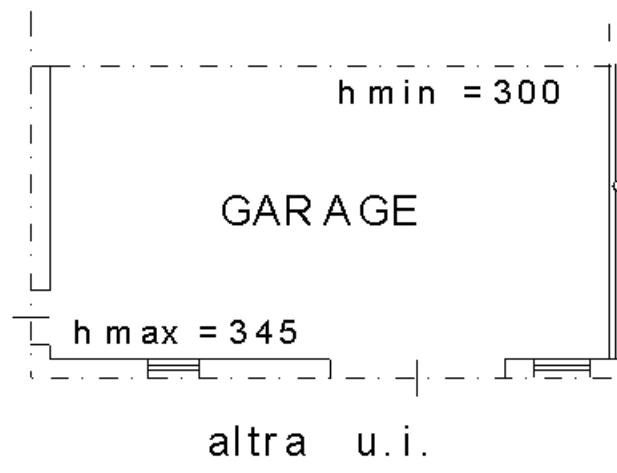
- Sez. DO, foglio 1, particella 2019, subalterno 2, zona cens. 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 8 mq, sup. catastale 9 mq, rendita € 27,68, indirizzo via Ventiquattro Maggio n. 44
- piano T (*trattasi di una porzione di garage, da considerarsi in unico corpo con la part. 608 sub. 5*)



- Sez. DO, foglio 1, particella 608, subalterno 4, zona cens. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 48 mq, sup. catastale 55 mq, rendita € 69,41, indirizzo via Ventiquattro Maggio n. 42 - piano T



- Sez. DO, foglio 1, particella 608, subalterno 5, zona cens. 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, sup. catastale 32 mq, rendita € 110,73, indirizzo via Ventiquattro Maggio n. 42 - piano T (trattasi di una porzione di garage, da considerarsi in unico corpo con la part. 2019 sub. 2)

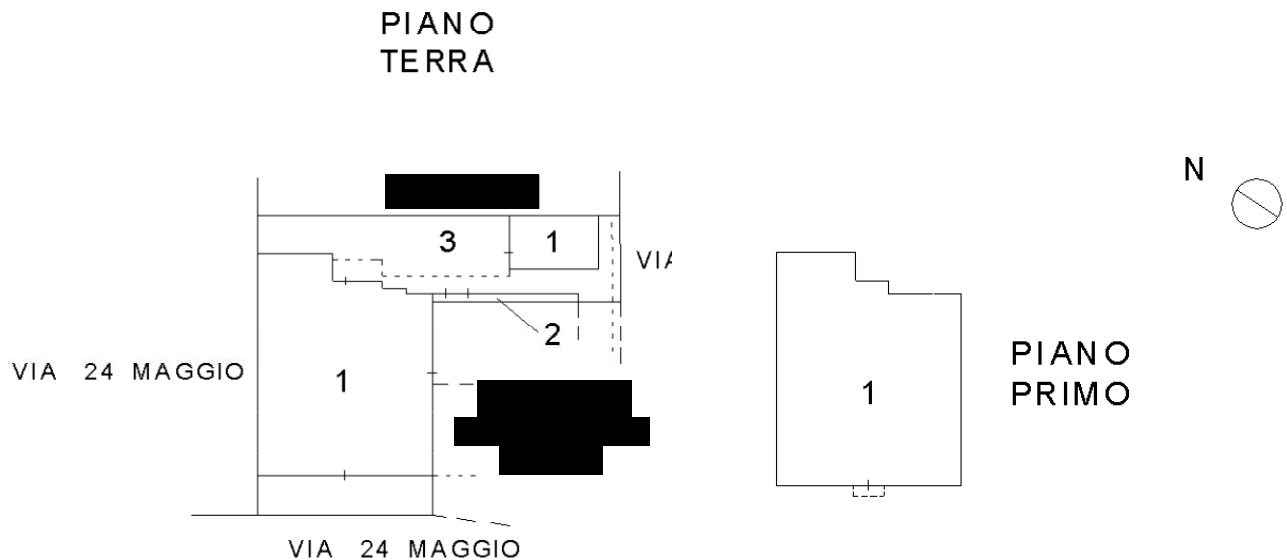


CATASTO FABBRICATI

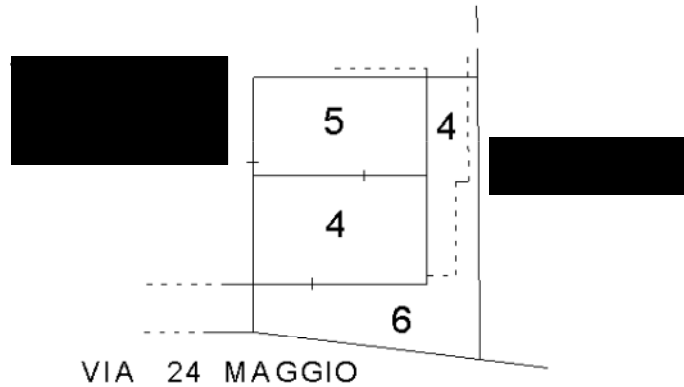
Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE

- Sez. DO, foglio 1, particella 2019, subalterno 3, indirizzo via Ventiquattro Maggio n. 44, piano T (trattasi della corte comune ai sub. 1 e 2)



- Sez. DO, foglio 1, particella 608, subalterno 6, indirizzo via Ventiquattro Maggio n. 42, piano T (trattasi della corte comune ai sub. 4 e 5)



CATASTO TERRENI

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

- **foglio 1, particella 2019**, qualità ente urbano, superficie mq 330 (trattasi dell'area sottostante e circostante l'immobile)
- **foglio 1, particella 608**, qualità ente urbano, superficie mq 141 (trattasi dell'area sottostante e circostante l'immobile)



CONFINI PARTICELLE NN. 2019 E 608 IN UNICO CORPO

Nord – pubblica via XXIV Maggio

Est – particella 458

Sud – particella 543

Ovest – pubblica via XXIV Maggio
salvis.

1.1 CONFORMITÀ CATASTALE:

Dagli accertamenti eseguiti si è potuta riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi dei beni acquisiti dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, per ciò che riguarda l'individuazione catastale, le destinazioni e l'intestazione.

Per quanto riguarda le rappresentazioni delle unità immobiliari (planimetrie catastali dell'ottobre 2003) rispetto allo stato dei luoghi sono risultate sostanzialmente conformi.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

NOTA: dopo aver regolarizzato la situazione edilizia descritta al punto 7.1 dovrà essere presentato d'obbligo anche l'aggiornamento catastale. Non si quantifica in questa sede nessun costo in quanto sarà discrezionalità dell'aggiudicatario provvederne.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale, normale

Area urbanistica: residenziale, commerciale ed agricola, con parcheggi pubblici sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, agricole

Attrazioni paesaggistiche: vicinanza con Fiume Po

Attrazioni storiche: vicinanza con la città di Adria

Principali collegamenti pubblici: strade comunali, provinciali, regionali, statali e autobus extraurbani

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi si trovano nel centro di Porto Viro

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'edificio è risultato occupato da [REDACTED] senza alcun titolo opponibile alla procedura.

I due soggetti indicati risultano peraltro residenti nell'immobile in oggetto, come da certificati di residenza che si allegano.

Per quanto sopra scritto, l'immobile non è nella disponibilità della procedura esecutiva.

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: l'aggiornamento ipotecario è stato effettuato dalla sottoscritta.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nulla

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nulla

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA (CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO), iscritta a Chioggia (VE) ai nn. 5792/1645 in data 26/08/2005, a seguito di atto notarile pubblico del Notaio Sergio Viscardini di Rovigo del 19/08/2005, rep. n. 121289/29381

- Importo totale ipoteca € 300.000,00
- Importo Capitale € 150.000,00
- durata 30 anni
- a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA
- contro [REDACTED]

NOTE:

- l'ipoteca colpisce i beni oggetto di questo rapporto di valutazione;
- **iscrizione in data 22/07/2025 rg 4127 rp 610 per IPOTECA IN RINNOVAZIONE, riferita all'atto sopra indicato, a favore di BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A. E UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA contro [REDACTED]. Si rimanda alla lettura della sezione D della nota per tutti i dettagli del caso.**

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a Chioggia (VE) ai nn. 2481/1926 in data 08/05/2025

a seguito di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 06/03/2025 repertorio n. 217,

- a favore di BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A.
- contro [REDACTED]

Nota: il pignoramento colpisce i beni oggetto di questo rapporto di valutazione.

4.2.3 Altre trascrizioni: nulla

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti:* la documentazione è stata aggiornata dalla sottoscritta

4.3 Misure Penali : non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- *Spese di gestione condominiale:* non pertinente
- *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:* non conosciute
- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:* non pertinente
- *Millesimi di proprietà:* non pertinente
- *Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:* l'accessibilità è da adattare
- *Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:* nulla
- *Attestazione Prestazione Energetica:* non presente tra la documentazione esaminata
- *Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:* nessuno
- *Avvertenze ulteriori:* nulla da evidenziare che non sia già stato scritto in questo elaborato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIA

Immobile pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dr. Sergio Viscardini di Rovigo (RO) in data 19 agosto 2005, rep. n. 121288, racc. n. 29380, trascritto in data 26 agosto 2005 in Chioggia al n. 3139 Reg. Part., da [REDACTED]

■ - (quota di 4/6 di proprietà); ■ -
 ■ - (quota di 1/6 di proprietà); ■
 ■ - (quota di 1/6 di
 proprietà).

PRECEDENTI PROPRIETARI

Immobile pervenuto a [REDACTED], per la quota di 1/6 di proprietà, in virtù di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Rovigo (RO) in data 11 marzo 2003, rep. n. 371/3, trascritto in data 10 luglio 2003 in Chioggia al n. 2753 Reg. Part., rettificato per una miglior identificazione catastale degli immobili con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Rovigo (RO) in data 21 luglio 2005, rep. n. 972/2005, trascritto in data 16 agosto 2005 in Chioggia al n. 3076 Reg. Part., da [REDACTED] - (quota di 1/6 di proprietà).

Immobile pervenuto a [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/3 di proprietà, [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/3 di proprietà e
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà, in virtù di:

- denuncia di successione n. 9/418, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Adria (RO) il 16 settembre 2003, trascritta in data 03 novembre 2003 in Chioggia al n. 4362 Reg. Part., per morte di [REDACTED]
[REDACTED] - (quota di 3/3 di proprietà), deceduto in data [REDACTED] (immobili in Comune di Porto Viro (RO), NCEU foglio 1, particella 1454 e NCT foglio 1, particella 1454.
- denuncia di successione n. 42, vol. 341, presentata presso l'Ufficio Registro di Adria (RO) il 12 febbraio 1987, trascritta in data 14 febbraio 1987 in Chioggia al n. 639 Reg. Part., per morte di [REDACTED]
[REDACTED] - (quota di 1/2 di proprietà), deceduto in data [REDACTED] (immobili in Comune di Porto Viro (RO), NCEU foglio 1, particella 608)

Immobile pervenuto a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in
virtù atto di compravendita a rogito del notaio Giorgio Stoppa di Loreo in data 09 agosto 1969,
rep. n. 19550, trascritto in data 28 agosto 1969 in Chioggia al n. 2276 Reg. Part., da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
(immobili in Comune di Donada (RO), NCEU foglio 1, particella 458 sub 1 sub 2 e particella 608)

NOTA: nella certificazione notarile depositata agli atti – datata 27/05/2025 – emergeva la mancata trascrizione, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia, dell'accettazione di eredità (tacita o espressa) a seguito della morte del [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]. La predetta formalità è stata successivamente eseguita dalla parte creditrice mediante trascrizione presso la Conservatoria

di Chioggia in data 16/04/2026 ai nn. 2195 R.G. e 1671 R.P. quale accettazione tacita di eredità. Di seguito quanto riportato nella Sezione D della nota di trascrizione: *“ai sensi degli art. 2648, 3 comma e 2650 c.c., in virtù dell'atto per Notaio Sergio Viscardini di Rovigo, in data 19 agosto 2005 rep. n. 121288 racc. n. 29380, trascritto presso l'Agenzia del Territorio S.P.I. di Chioggia il 26 agosto 2005 ai nn. r.g. 5791 r.p. 3139, [REDACTED] hanno venduto una quota di comproprietà del patrimonio ereditario, del proprio [REDACTED] e deceduto [REDACTED] (come da certificato di morte allegato). Ai sensi dell' art. 476 c.c., si chiede la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità ad esse devoluta in forza di successione legittima, ed in virtù del suddetto atto di compravendita. Si precisa che le [REDACTED] nonche il [REDACTED] Detta trascrizione viene effettuata giusta ordinanza emessa in data 20 marzo 2026 dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Rovigo.”*

7. PRATICHE EDILIZIE.

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Porto Viro, l'ufficio tecnico ha reperito in archivio le seguenti pratiche edilizie:

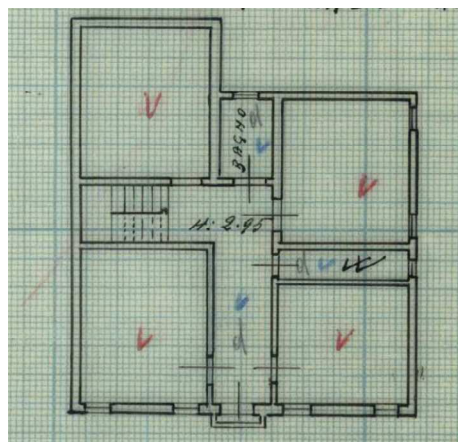
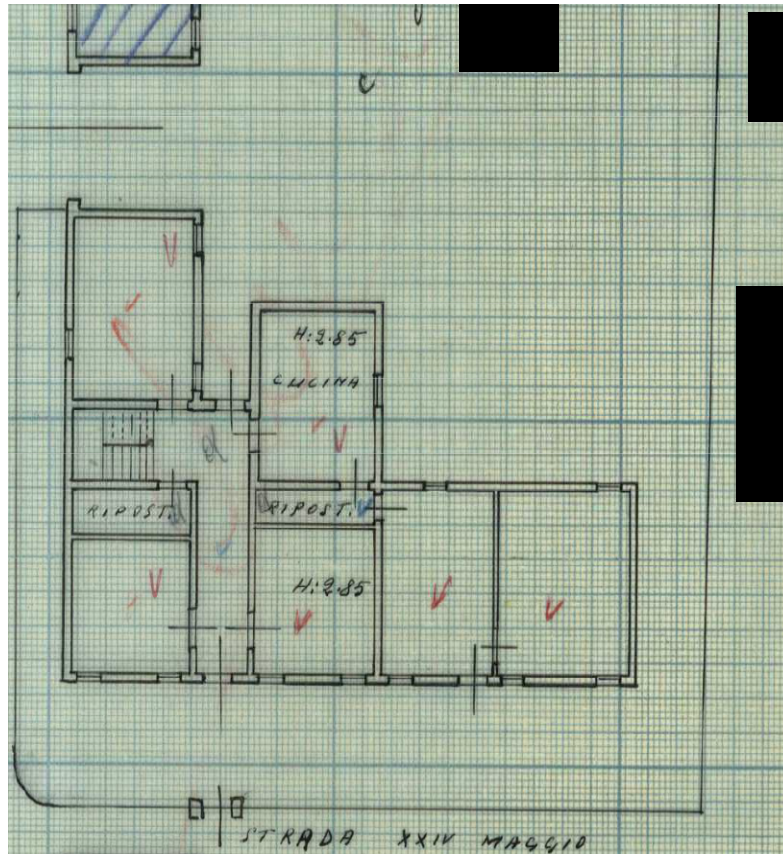
- **LICENZA EDILIZIA N. 44/1974** che non riguarda l'edificio oggetto di valutazione, bensì quello attualmente identificato con il mappale 458. Negli elaborati grafici viene però rappresentato il sedime già esistente dell'immobile in oggetto con una chiara indicazione di superficie coperta e volume.
- **CONCESSIONE IN SANATORIA N. 299/1995, rif. condono edilizio 1698/1986** riguarda la regolarizzazione di un accessorio esterno.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Viro e lo stato dei luoghi è emerso quanto segue.

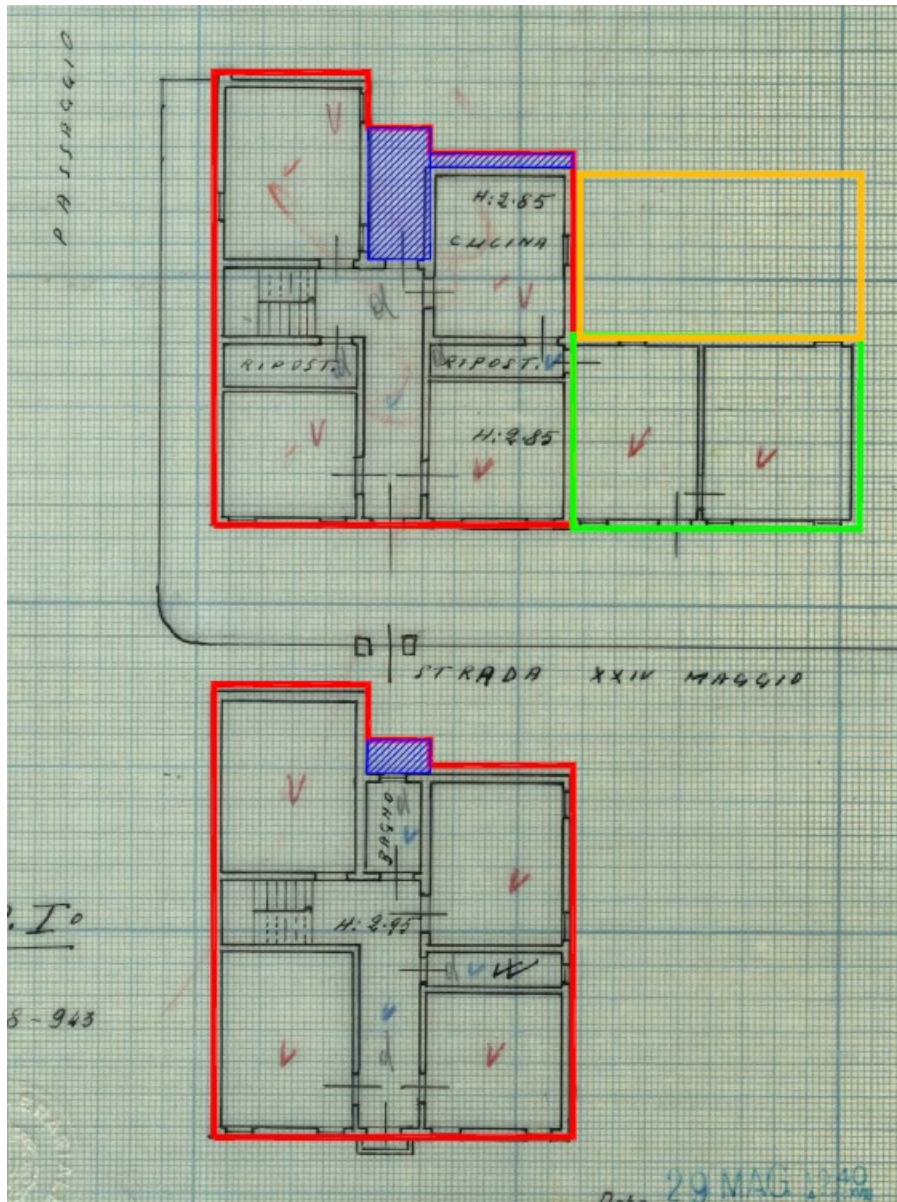
Le uniche pratiche edilizie rinvenute sono quelle sopra indicate, che quindi non rappresentano l'edificio di abitazione, ma danno solo indicazioni in merito alla sua superficie coperta, volume e sedime.

Per questa ragione la sottoscritta, ha provveduto a rinvenire presso il catasto di Rovigo la planimetria catastale d'impianto, risalente al 29/05/1940 (di seguito un piccolo estratto).



Solo sulla scorta di questa rappresentazione, raffrontata allo stato dei luoghi (corrispondente alla planimetria in atti dal 2003) si può comprendere quali siano le difformità.

Di seguito un piccolo elaborato che possa aiutare a comprendere quanto di seguito andrò a descrivere.

**LEGENDA:**

- In rosso sedime abitazione allo stato attuale
- In blu superfici in ampliamento ad oggi rispetto al 1940
- In verde sedime cantina
- In arancio sedime garage

Per quanto sopra le porzioni costruite senza autorizzazione riguarderebbero l'ampliamento del vano disimpegno della zona notte al piano terra, e quindi del relativo bagno al piano primo, la costruzione di un garage in aderenza all'abitazione e alla cantina, nonché la realizzazione di una serie di tettoie lungo i lati est e sud

Porzioni regolarizzabili:

- Le superfici, nonché i volumi evidenziati in blu possono rientrare nelle tolleranze previste dal D.L. Salva Casa, in particolare nell'articolo 34 bis comma 1-bis lettera c) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Porzioni non regolarizzabili:

- La superficie, nonché il volume evidenziato in arancio.
- Tettoie lungo i lati est e sud

Queste porzioni non potranno essere sanate e pertanto dovranno essere demolite in quanto il lotto non possiede una capacità edificatoria residua.

ALTRE DIFFORMITA' RILEVATE

- Il vano cantina posto a sud-est del lotto, nel condono del 1986 era previsto quale garage.
- Per le modifiche interne rilevabili tra la planimetria del 1940 e quella del 2003 (Apertura foro di porta tra pranzo e ripostiglio; il vano cucina del 1940 è stato frazionato ottenendo un vano cottura e un vano letto; realizzazione di wc nel vano letto al piano terra)

Per la regolarizzazione di quanto sopra, come da indicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Viro sarà necessario presentare una pratica di sanatoria per cambio d'uso e per modifiche prospettiche in quanto da unico varco carraio sono state ottenute una finestra ed un foro di porta per il vano cantina e per modifiche interne per l'edificio di abitazione.

I costi del professionista per la redazione della pratica di sanatoria e relativo pagamento della sanzione possono quantificarsi indicativamente in € 4.000,00.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

Nota: Sulla scorta delle disposizioni del recente D.L. n. 69/2024 (convertito in legge n. 105/2024), che per molti aspetti sono ancora oggetto di discussione e di difficile lettura da parte di molti tecnici comunali, si segnala che quanto sopraindicato circa la regolarizzazione edilizia delle difformità e del relativo costo è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a variazioni più o meno significative a seconda dell'interpretazione, più o meno restrittiva, della normativa vigente da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto Viro.

Si sottolinea infatti che una precisa valutazione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata esclusivamente ai tecnici comunali che, una volta approfondita definitivamente la recente normativa edilizia, potranno esprimersi solo sulla scorta di una idonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici.

Ad ogni modo tutti i costi e le spese sopra descritti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere, sono indicative e presunte; potrebbero pertanto essere modificate nel caso di diverse indicazioni da parte degli uffici competenti e dai tecnici incaricati. Le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo, dovranno considerarsi comprese nella decurtazione del 15% applicata al prezzo di stima.

7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.

Strumento urbanistico vigente: Piano degli Interventi

Zonizzazione: Zona B4

Descrizione immobile**Consistenza immobiliare**

Edificio di abitazione di tipologia singola edificata a fine degli anni '30 e mai oggetto di ristrutturazione.

L'edificio è disposto ai piani terra e primo così composto:

- al piano terra si trovano: ingresso-corridoio, soggiorno, pranzo, ripostiglio, cottura, ripostiglio, disimpegno, letto, wc, letto, all'esterno garage, due cantine;
- al piano primo si trovano: corridoio, quattro letto, bagno, wc, piccolo poggiolo.

Struttura

L'edificio presenta una struttura principale in muratura, il solaio intermedio in legno, la struttura del coperto a falde inclinate con travi e travetti in legno, manto di copertura in coppi.

Finiture

Esternamente gli edifici si presentano con pareti intonacate e tinteggiate; l'oscuramento dell'abitazione avviene con oscuri in legno.

I fori di finestre e porte finestre sono tamponati da serramenti di legno con vetro semplice.

Internamente le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica al piano terra, mentre al piano primo troviamo tavolato in legno, le pareti ed i soffitti con intonaci a civile e tinteggiati, pareti del bagno ed angolo cottura rivestiti con piastrelle di ceramica, i bagni sia del piano terra che primo risultano completi di sanitari, le porte interne in legno tipiche dell'epoca di costruzione.

Impianti

Impianto di riscaldamento dato da stufe alimentate da pellet, l'acqua calda sanitaria è assicurata da un boiler elettrico; sono presenti radiatori in ghisa collegati ad una caldaia che però non è funzionante.

L'impianto idrico è allacciato alle reti pubbliche, impianto elettrico autonomo con sufficienti punti luce e prese.

Tutti gli impianti, tipici dell'epoca di costruzione, dovranno essere verificati da personale qualificato.

Grado di manutenzione

Nel suo complesso l'edificio si presenta in uno stato di uso e manutenzione scarso, in quanto sono visibili molte crepe, distacchi di intonaco per umidità di risalita.

L'edificio è bisognoso di importanti interventi di ristrutturazione.

NB: le caratteristiche si devono ritenere sommariamente descrittive rimandando il maggiore dettaglio alla documentazione fotografica allegata.

Determinazione delle consistenze.

Per la determinazione delle consistenze è stato utilizzato il metodo di calcolo della superficie commerciale in adeguamento a quanto indicato nelle Linee Guida dell'ABI - Associazione Bancaria Italiana - aggiornate all'anno 2018 - e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, interpretate dal SIM - Sistema Italiano di Misurazione, che definisce i criteri e i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare.

La superficie del subject è stata calcolata avendo come riferimento la rappresentazione dell'unità immobiliare negli elaborati di progetto effettuando, in sede di sopralluogo, le verifiche delle dimensioni sul posto, quelle dei comparabili sono state ottenute dalle planimetrie catastali alleghe agli atti di compravendita. Le superfici indicate sono quelle Esterne Lorde (SEL).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

La valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile A, Comparabile B, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Per questo caso è stata effettuata la ricerca dei comparabili, e quelli rinvenuti si trovano nelle immediate vicinanze del subject.

Tutte le caratteristiche ed i dati dei comparabili sono desumibili dagli atti di compravendita che si allegano.

Note:

1) la voce "STM" riguarda lo stato di manutenzione generale delle unità immobiliari, desumibile sia dalla lettura degli atti di compravendita che li riguardano, sia dalla visione degli stessi esternamente per i comparabili ed esternamente e internamente per il subject. Il numero 1 corrisponde alla situazione peggiore, il numero 4 a quella migliore.

In questo caso al comparabile A è stato attribuito il numero 3, al comparabile B il numero 2 ed al subject è stato attribuito il numero 1. Il valore dello scalino tra un numero ed un altro è stato quantificato in € 25.000,00 circa comprendente opere di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, ammodernamento ed impiantistica a norma.

2) per quanto scritto al punto 7.1, il vano garage e le tettoie non verranno valorizzate in quanto dovranno essere demoliti.

In allegato le tabelle di calcolo esplicative.

8.2 Fonti di informazione.

Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, conoscenza personale.

8.3 Adeguamenti e correzioni alla stima:

- Più probabile valore di mercato	€	83.217,95
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€	12.482,69
- Decurtazione per regolarizzazione edilizia	€	4.000,00
- Decurtazione per demolizione porzioni irregolari	€	2.000,00

8.4. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 64.735,26

**Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda per eccesso ad € 65.000,00
(Eurosessantacinquemila//oocentesimi)**

PRECISAZIONE FINALE.

Le modifiche e le integrazioni introdotte con il presente elaborato, riguardanti la trascrizione dell'accettazione di eredità, sono evidenziate in colore rosso; ogni altra parte della relazione peritale resta invariata e qui si intende integralmente richiamata e confermata.

Documentazione allegata:

- Allegato 1) documentazione catastale
- Allegato 2) ispezioni ipotecarie di aggiornamento
- Allegato 3) documentazione edilizia
- Allegato 4) documentazione fotografica
- Allegato 5) documentazione comparabili
- Allegato 6) tabelle di calcolo MCA
- Allegato 7) richiesta esistenza locazioni con risposta
- Allegato 8) certificati di residenza

Data 03/06/2026

L'Esperto alla stima
geom. Federica Brancalion
f.to digitalmente