

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **171/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-05-2024

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - CIV - 3-6-8 ABITAZIONE – MAGAZZINO - GARAGE**

\*\*\*

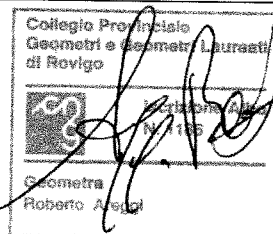
**Lotto 002 - CIV 85-87 ABITAZIONE - 2 NEGOZI - MAGAZZINO**

**Lotto 003 - CIV 81-83 ABITAZIONE - NEGOZIO-2 COLLABENTI-MAGAZZINO**

\*\*\*

**Lotto 002 + 003 - CIV 81-83-85-87 ABITAZ. - NEGOZI - COLLAB. - MAGAZZI**

**Esperto alla stima:** Geom. Roberto Areggi  
**Codice fiscale:** RGRRRT65P01G836J  
**Studio in:** Via G. Marconi 1196/23 -  
45030 Pontecchio Polesine  
**Telefono:** 3474311624  
**Fax:**  
**Email:** studioareggi@libero.it  
**Pec:** roberto.areggi@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Piazza XX Settembre N 3-6-8 - Adria (RO) - 45011

**Lotto:** 001- CIV 3-6-8 ABITAZIONE-MAGAZZINO-GARAGE

**Corpo:** ABITAZIONE CIV 3 T-1

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

- Prop. 1/1,

**foglio AD/44, particella 145, subalterno 1**, indirizzo P.zza XX Settembre 5, piano T-1, comune ADRIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 7.5 vani, superficie 144, rendita € 522.91

\*VIENE TRASFERITO foglio AD/44, particella 145 Sub 10 BCNC terrazza piano 1

**Corpo:** MAGAZZINO CIV 8 -P1

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

- Prop 1/1, in regime di separazione dei beni,

**foglio AD/44, particella 145, subalterno 7**, indirizzo P.zza XX Settembre 8, piano 1, comune ADRIA, categoria C/2, classe 4, consistenza 50 mq, rendita € 72,72

\*VIENE TRASFERITO foglio AD/44, particella 145 Sub 9 BCNC come scala di accesso e foglio AD/44, particella 145 Sub 10 BCNC terrazza piano 1

**Corpo:** GARAGE CIV 6 PT

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

- Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni,

- **foglio AD/44, particella 145, subalterno 5**, indirizzo P.zza XX Settembre 6, piano T, comune ADRIA, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, superficie 27 mq, rendita € 106,91

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente urbano , sezione censuaria Adria a, **AD/44, particella 145**, qualità ente urbano, superficie catastale 686mq

in particolare i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato di cui sono parte, quali risultano dalla legge (art. 1117 c.c.), dai titoli di provenienza e dal possesso, anche dei precedenti titolari, il tutto così come alla parte venditrice pervenuto in virtù del titolo

**OMISSIS**

**OMISSIS**

# OMISSIS

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Piazza XX Settembre N 3-6-8 - Adria (RO) - 45011

**Lotto:** 001- CIV 3-6-8 ABITAZIONE-MAGAZZINO-GARAGE

**Corpo:** ABITAZIONE CIV 3 T-1

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** MAGAZZINO CIV 8 -P1

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** GARAGE CIV 6 PT

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## OMISSIS

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Piazza XX Settembre N 3-6-8 - Adria (RO) - 45011

**Lotto:** 001- CIV 3-6-8 ABITAZIONE-MAGAZZINO-GARAGE

**Corpo:** ABITAZIONE CIV 3 T-1

**Accessibilità degli immobili ai soggetto diversamente abili:** NO

**Corpo:** MAGAZZINO CIV 8 -P1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** GARAGE CIV 6 PT

**Accessibilità degli immobili ai soggetto diversamente abili:** SI

## OMISSIS

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Piazza XX Settembre N 3-6-8 - Adria (RO) - 45011

**Lotto:** 001- CIV 3-6-8 ABITAZIONE-MAGAZZINO-GARAGE

OMISSIS

**5. Comproprietari**

**Beni:** Piazza XX Settembre N 3-6-8 - Adria (RO) - 45011

**Lotto:** 001- CIV 3-6-8 ABITAZIONE-MAGAZZINO-GARAGE

**corpo:** ABITAZIONE CIV 3 T-1

Comproprietari: , ,

**Corpo:** MAGAZZINO CIV 8 -P1

Comproprietari: , ,

**Corpo:** GARAGE CIV 6 PT

Comproprietari: Nessuno

**OMISSIS**

## 6. Misure Penali

**Beni:** Piazza XX Settembre N 3-6-8 - Adria (RO) - 45011

**Lotto:** 001- CIV 3-6-8 ABITAZIONE-MAGAZZINO-GARAGE

**Corpo:** ABITAZIONE CIV 3 T-1

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** MAGAZZINO CIV 8 -P1

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** GARAGE CIV 6 PT

**Misure Penali:** Non specificato

**OMISSIS**



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Piazza XX Settembre N 3-6-8 - Adria (RO) - 45011

**Lotto: 001- CIV 3-6-8 ABITAZIONE-MAGAZZINO-GARAGE**

**Corpo:** ABITAZIONE CIV 3 T-1

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo:** MAGAZZINO CIV 8 -P1

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Corpo:** GARAGE CIV 6 PT

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**OMISSIS**

**8. Prezzo**

**Bene:** Piazza XX Settembre N 3-6-8 - Adria (RO) - 45011

**Lotto:** 001- CIV 3-6-8 ABITAZIONE-MAGAZZINO-GARAGE

**Valore complessivo intero 1/1:**

**€. 140.000,00**

**OMISSIS**

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. 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 informazione 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 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 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 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, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice 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 precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 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 precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli

Beni in **Adria (RO)**  
Località/Frazione  
Piazza XX Settembre CIV. 3-6-8

**Lotto: 001- CIV 3-6-8 ABITAZIONE-MAGAZZINO-GARAGE**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

SiLa trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: ABITAZIONE CIV 3 T-1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza XX Settembre N 3-6-8**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 - Piena proprietà**

- Ulteriori informazioni sul debitore: bene **acquisito dadonazione** del Notaio

Eventuali comproprietari: -NESSUNO

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- (1) Proprieta' 1/1,

**-foglio AD/44, particella 145, subalterno 1**, indirizzo P.zza XX Settembre 5, piano T-1, comune ADRIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 7.5 vani, superficie 144, rendita € 522.91

**\*VIENE TRASFERITO foglio AD/44, particella 145 Sub 10 BCNC terrazza piano 1**

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE del 16/06/1987 Pratica n. 141310 in atti dal 10/11/2000 FUSIONE, VARIAZIONE DESTINAZIONE (n. 314.1/1987)

Confini: LATO SUD-OVEST PIAZZA XX SETTEMBRE, LATO NORD MAPP 25 E LATO EST SUB 10/8

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: MAGAZZINO CIV 8 -P1.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Piazza XX Settembre N 3-6-8**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 - Piena proprietà**

- Ulteriori informazioni sul debitore: bene **acquisito dadonazione**

Eventuali comproprietari: - NESSUNO

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Proprieta' 1/1,

**-foglio AD/44, particella 145, subalterno 7**, indirizzo P.zza XX Settembre 8, piano 1, comune

ADRIA, categoria C/2, classe 4, consistenza 50 mq, rendita € 72,72

**\*VIENE TRASFERITO foglio AD/44, particella 145 Sub 9 BCNC come scala di accesso e foglio AD/44, particella 145 Sub 10 BCNC terrazza piano 1**

Derivante da: VARIAZIONE del 24/08/2006 Pratica n. RO0059668 in atti dal 24/08/2006  
DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 5367.1/2006)

Confini: LATO SUD, VANO SCALE, LATO EST TERRAZZO, LATO NORD SUB 27 LATO OVEST SUB 29

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**

**Identificativo corpo: GARAGE CIV 6 PT.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazza XX Settembre N 3-6-8**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: NESSUNO

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni,

**-foglio AD/44, particella 145, subalterno 5**, indirizzo P.zza XX Settembre 6, piano T, comune ADRIA, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, superficie 27 mq, rendita € 106,91

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: LATO SUD-EST PIAZZA XX SETTEMBRE, LATO NORD VANO SCALE E LATO OVEST SUB 9

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Ente urbano , sezione censuaria Adria a, **AD/44, particella 145**, qualità ente urbano, superficie catastale 686mq

in particolare i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato di cui sono parte, quali risultano dalla legge (art. 1117 c.c.), dai titoli di provenienza e dal possesso, anche dei precedenti titolari, il tutto così come alla parte venditrice pervenuto in virtù del titolo

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

Zona del centro storico prospiciente alla piazza XX Settembre. Quartiere centrale ma leggermente defilato dal centro

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi con disco orario.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** autobus 300, farmacia 300, treno 800

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** ABITAZIONE CIV 3 T-1  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Adria (RO), Piazza XX Settembre N 3**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo:** MAGAZZINO CIV 8 -P1  
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Adria (RO), Piazza XX Settembre N8**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo:** GARAGE CIV 6 PT  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Adria (RO), Piazza XX Settembre N 6**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca da: ; Importo ; Importo capitale: ; A ; Iscritto a Rovigo in data

**Dati precedenti relativi ai corpi:** per la quota 1/1/ di ABITAZIONE – MAGAZZINO – GARAGE.

- Ipoteca Derivante da:; Importo Importo; A rogito di

**Dati precedenti relativi ai corpi:** per la quota 1/1 di ABITAZIONE – MAGAZZINO – GARAGE.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento Derivante; A rogito di  
;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** per la quota 1/1/ di ABITAZIONE – MAGAZZINO – GARAGE.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** ABITAZIONE CIV 3 T-1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Adria (RO), Piazza XX Settembre N 3**

**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

**Identificativo corpo:** MAGAZZINO CIV 8 -P1

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Adria (RO), Piazza XX Settembre N 8**

**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

**Identificativo corpo:** GARAGE CIV 6 PT

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Adria (RO), Piazza XX Settembre N 6**

**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

**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:

**Titolare/Proprietario:** prop 1/1 proprietario dal **28/06/2003** ad **OGGI** (attuale proprietario).

In forza di **atto di donazione accettata** - a rogito di

**Titolare/Proprietario:** prop. 1/1 in regime da **ante ventennio** al **28/06/2003** . In forza di atto di compravendita

**Dati precedenti relativi ai corpi:** per la quota 1/1/ di **MAGAZZINO – GARAGE.**

\* \* \* \* \*

**Titolare/Proprietario:** prop 1/1 proprietario dal **26/02/1992** ad **OGGI** (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di

**Titolare/Proprietario:** prop. 1/1 in regime da **ante ventennio** al **26/02/1992** . In forza di atto di compravendita

**Dati precedenti relativi ai corpi:** per la quota 1/1/ di **ABITAZIONE.**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza XX Settembre n. 3**

Numero pratica: **Licenza UT 160/1973**

Intestazione: Tipo pratica: Opere di manutenzione / ristrutturazione Per lavori: PRATICA NON TROVATA IN COMUNE DI ADRIA

**Magazzino [C2] sito in Piazza della Libertà n. 6**

Numero pratica: **DIA n. D04/238**

Intestazione: Tipo pratica: DIA

Per lavori: modifiche planimetriche e volumetriche

Presentazione in data 20/11/2004 n. 04/238

Rilascio Agibilità in data 09/03/2009 prot. 4878

**Dati precedenti relativi ai corpi: MAGAZZINO CIV 8 -P1**

**NB pratica relativa alla ristrutturazione di un Magazzino ed altre unità**

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Nelle pratiche del comune di Adria non è stato rintracciato il cambio di destinazione d'uso dell'abitazione (risultano mancanti in archivio alcune pratiche relative al medesimo fabbricato)

risulta, in via cautelare considerare di dover eseguire il cambio di destinazione d'uso.

Visto che viene considerato ristrutturazione pesante in base art 10 c.1. lettera c DPR 380/01 la modifica sarà eseguita con PdC in sanatoria per la doppia conformità. Art 36 DPR 380/01

Regolarizzazione tramite: Art. 36 DPR 380/01

Oneri Totali: **€ 3500,00** (da verificare ipotizzato circa €. 2500,00 di pratiche edilizie con la sanzione amministrativa ora ipotizzata a €516,00 e gli oneri di urbanizzazione e costruzione ipotizzati in € 500,00 quindi se maggiori aumenta anche l'onere totale);

per quanto sopra : **NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA**

**Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE CIV 8 -P1**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Nelle pratiche del comune di Adria è stata rintracciata la **DIA n. D04/238 per ristrutturazione .**

Nella pratica il bene viene rappresentato come fabbricato a Magazzino posto al piano primo quando durante il sopralluogo è stato riscontrato che risulta essere un monolocale. Risulta necessario dover eseguire il cambio di destinazione d'uso per utilizzarlo a residenza, in caso contrario non può essere abitato.

Visto che viene considerato ristrutturazione pesante in base art 10 c.1. lettera c DPR 380/01 la modifica sarà eseguita con PdC in sanatoria per la doppia conformità. Art 36 DPR 380/01

Regolarizzazione tramite: Art. 36 DPR 380/01

Oneri Totali: **€ 3.500,00** (da verificare ipotizzato circa €. 2500,00 di pratiche edilizie con la sanzione amministrativa ora ipotizzata a €516,00 e gli oneri di urbanizzazione e costruzione ipotizzati in € 500,00 quindi se maggiori aumenta anche l'onere totale);

per quanto sopra : **NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA**

**Dati precedenti relativi ai corpi: MAGAZZINO CIV 8 -P1**

#### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Non non state riscontrate difformità

per quanto sopra :**SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA**

**Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE CIV 6 PT**

### **7.2 Conformità urbanistica:**

Non non state riscontrate difformità

per quanto sopra :**SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE CIV 8 -P1 MAGAZZINO CIV 8 -P1 - GARAGE CIV 6 PT

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale del 30.1.2023, n. 1
Zona omogenea:	centro storico zona A
Norme tecniche di attuazione:	articoli 3 e 4 delle NTA come censito dalla TAV 4-16b del centri storici PIANO DEGLI INTERVENTI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	NO
Rapporto di copertura:	NO
Altezza massima ammessa:	NO
Volume massimo ammesso:	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE CIV 8 -P1 MAGAZZINO CIV 8 -P1 - GARAGE CIV 6 PT

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ABITAZIONE CIV 3 T-1**

Abitazione costituita da ingresso al piano terra da P.zza XX Settembre con androne su vano scala e ripostiglio. Al piano primo si arriva ad un ingresso che da nella zona cucina, rip, soggiorno e camera da letto ed un corridoio posto a sx che porta al bagno e 2° camera da letto. Alla fine del corridoio tramite una porta si arriva ad un'ampia terrazza.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

- Ulteriori informazioni sul debitore: bene personale derivato da successione

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: t-1

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1975 con successive manutenzioni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.05

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta con una struttura in laterizio in buone condizioni, solai orizzontali in latero cemento e finiture esterne intonaco al civile non tinteggiato, accesso in vano con pavimento in gres, scala in graniglia di marmo e ringhiera in legno-ferro. la pavimentazione del piano primo e in doghe di legno posate in diagonale ad esclusione di Bagno, lavanderia e cucina. Il riscaldamento con caldaia a gas in pessime condizioni posta nella lavanderia con impianto a termosifoni in acciaio. I serramenti esterni in legno con vetrocamera datate e cassonetti sporgenti, come i serramenti interni sempre in legno. Il manto di copertura è in pessimo stato di manutenzione (si visionano dalla terrazza). La terrazza piccola ha pavimentazione in gres, mente la terrazza più grande risulta ricoperta con una guaina bituminosa a causa di probabili infiltrazioni nel piano inferiore.

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1976 con adeguamenti
Impianto a norma	da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	IMPIANTO A CALDAIA CON TERMOSIFONI
Stato impianto	SUFFICIENTE
Epoca di realizzazione/adequamento	1976
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **MAGAZZINO CIV 8 -P1**

Il fabbricato NON VIENE UTILIZZATO COME MAGAZZINO MA COME ABITAZIONE MONOLOCALE. Si accede dal vano scala comune, entrando troviamo un piccolo disimpegno che da a sx nel bagno a dx in un ripostiglio, mentre di fronte si accede al locale pluriuso adibito a zona soggiorno/angolo cottura/letto.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

- Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.93 con abbassamenti in cartongesso nel disimpegno a m 2.40

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La struttura è in laterizio in buone condizioni, solai orizzontali in latero cemento e finiture esterne intonaco al civile non tinteggiato, accesso in vano con pavimento in gres, scala in g marmo e ringhiera in -ferro. la pavimentazione del piano primo è in ceramica posata in diagonale 33\*33. Il riscaldamento con caldaia a gas in buone condizioni posta nella lavanderia con impianto a termosifoni in acciaio. I serramenti esterni in legno con vetrocamera datate e cassonetti sporgenti, come i serramenti interni sempre in legno. Il manto di copertura in marsigliesi è in pessimo stato di manutenzione (si visionano dalla terrazza).

#### **Impianti:**

#### **Impianti (conformità e certificazioni)**

##### **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2004-2009
Impianto a norma	SI ma da verificare x modifiche
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI ma da verificare x modifiche

##### **Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	IMPIANTO A CALDAIA CON TERMOSIFONI
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2004-2009
Impianto a norma	SI ma da verificare x modifiche
Esiste la dichiarazione di conformità	SI ma da verificare x modifiche

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **GARAGE CIV 6 PT**

Unità immobiliare costituita da una solo vano intonacato con porta a serranda in metallo intonaci al grezzo e pavimentazione in cls

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 4.25

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

Condizioni generali dell'immobile: struttura sufficiente per l'utilizzo.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1980
Impianto a norma	Da verificare x modifiche
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Da verificare x modifiche

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Epoca di realizzazione/adequamento	
Impianto a norma	
Esiste la dichiarazione di conformità	

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si opera al fine di ottenere la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) basata sulla somma delle "diverse superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali prevista dagli standard internazionali di valutazione (ISV).

**ABITAZIONE CIV 3 T-1. Abitazione di tipo civile [A2]**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terra-primo	sup reale lorda	116,00	1,00	116,00
ripostiglio piano interrato	sup reale lorda	26,00	0,35	9,10
cantina piano terra	sup reale lorda	20,00	0,50	10,00
terrazzo e veranda 1/2	sup reale lorda	13,00	0,25	3,25
		<b>175,00</b>		<b>138,35</b>

**MAGAZZINO CIV 8 -P1. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale principale P1	sup reale lorda	46,00	1,00	46,00
terrazzo e veranda 1/2	sup reale lorda	13,00	0,25	3,25
		<b>59,00</b>		<b>49,25</b>

**GARAGE CIV 6 PT. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale PT	sup reale lorda	27,00	0,50	13,50
		<b>27,00</b>		<b>13,50</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Porzione di edificio o appartamento

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 sem 2023

Zona: Adria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento o porzione di edificio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

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

Si opera al fine di ricavare una Superficie Commerciale Vendibile (SCV) ricavata da una superficie finale basata sulla somma delle "diverse superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni

patrimoniali.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ROVIGO;Conservatoria dei Registri Immobiliari di ROVIGO;Uffici del registro di ROVIGO;Ufficio tecnico di ADRIA;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: ADRIA.

## 8.3 Valutazione corpi:

### ABITAZIONE CIV 3 T-1. Abitazione di tipo civile [A2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo	138,85	€ 800,00	€ 108.680,00
Valore Accessori		-	€ 0,00
Valore complessivo intero		1	€ 108.680,00
Valore complessivo diritto e quota		1	€ 108.680,00

### MAGAZZINO CIV 8 -P1. Magazzini e locali di deposito [C2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo (ristrutturato 2007)	49,25	€ 900,00	€ 44.325,00
Valore Accessori		-	€ 0,00
Valore complessivo intero		1	44.325,00
Valore complessivo diritto e quota		1	44.325,00

### GARAGE CIV 6 PT. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo (mancanza park +100%)	13,50	€ 800,00*2	€ 21.600,00
Valore Accessori		-	€ 0,00
Valore complessivo intero		1	€ 21.600,00
Valore complessivo diritto e quota		1	€ 21.600,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE CIV 3 T-1	Abitazione di tipo civile [A2]	175,00	€ 108.680,00	€ 108.680,00
MAGAZZINO CIV 8 -P1	Magazzini e locali di deposito [C2]	59,00	44.325,00	44.325,00
GARAGE CIV 6 PT	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	27,00	€ 21.600,00	€ 21.600,00



**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% )	€ -26.19750,
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -7.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 141.414,25
<b>ARROTONDAMENTO VALORE IN ASTA</b>	<b>€ .140.000,00</b>

Li 06/05/2024

il Perito

