

---

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

promossa da: **Banca Adria Colli Euganei Credito Cooperativo Soc. Coop..**

contro:



N° Gen. Rep. **24/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-02-2020

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ALESSANDRA PAULATTI**

Custode Giudiziario: **Vanessa Marega Istituto vendite giudiziarie**  
**Notaio Enrico Abramo Marabese**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**Fabbricato 2u.i. con garage e**  
**terreno**

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Areggi**

Codice fiscale: RGRRRT65P01G836J

Studio in: Via Nicola Badaloni 6 - 45100 Rovigo

Telefono: 0425 200246

Fax: 0425 070851

Email: studioareggi@libero.it

Pec: roberto.areggi@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene: Via Torino, nc. 22-22/a -24- Località Donada - Porto Viro (RO) - 45014**

**Lotto:** 001 – Fabbricato con garage e terreno

**a) Corpo:** Casa con garage T-1 e terreno

**Categoria:** Residenziale

- [REDACTED]; per 1/2  
della nuda proprietà

- [REDACTED]; per 1/2  
della nuda proprietà

- [REDACTED]  
[REDACTED] usufrutto per 1/1

**\* rettifica voltura catastale prof. RO0001272-6717 in atti dal 15/01/2020\***

catasto fabbricati

Comune di Porto Viro, Sez. Urbana DO, foglio 7, **particella 1004, subalterno 2**, indirizzo Via Torino, 22, piano T, ZC 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 61.82

Comune di Porto Viro, Sez. Urbana DO, foglio 7, **particella 1004, subalterno 4**, indirizzo Via Torino, 22, piano T-1, ZC1, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita € 852.15

Comune di Porto Viro, Sez. Urbana DO, foglio 7, **particella 1004, subalterno 5**, indirizzo Via Torino, 22/a, piano T, ZC 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 118 mq, rendita € 387.34

Comune di Porto Viro, Sez. Urbana DO, foglio 7, **particella 1004, subalterno 3**, indirizzo Via Torino, 22, piano T, bene comune non censibile.

Comune di Porto Viro, Sez. Urbana DO, foglio 7, **particella 1004, subalterno 7**, indirizzo Via Torino, 22, piano T, bene comune non censibile.

Catasto terreni

Comune di Porto Viro, sezione Donada, foglio 7, **particella 691**, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 8 are 31 ca, reddito dominicale: € 0.08, reddito agrario: € 0.39,

Comune di Porto Viro, sezione Donada, foglio 7, **particella 692**, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 6 are 65 ca, reddito dominicale: € 0.06, reddito agrario: € 0.31

Comune di Porto Viro, sezione Donada, foglio 7, **particella 694**, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 9 are 06 ca, reddito dominicale: € 0.09, reddito agrario: € 0.42

Comune di Porto Viro sezione Donada, foglio 7, **particella 1004**, qualità Ente urbano, superficie catastale 24 are 52 ca

**b) Corpo: manufatto singolo**

**Categoria:** garage piano terra

- [redacted];  
proprietario per 1/2 della nuda proprietà

- [redacted];  
proprietario per 1/2 della nuda proprietà

- [redacted]  
[redacted]; usufrutto per 1/1

**\* rettifica voltura catastale prof. RO0001272-6717 in atti dal 15/01/2020\***

catasto fabbricati

Comune di Porto Viro, Sez. Urbana DO, foglio 7, **particella 1004, subalterno 6**, indirizzo Via Torino, 22, piano T, ZC 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 43,02.

**c) Corpo: Fabbricato fatiscente**

**Categoria:** Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

- [redacted]  
proprietario per 1/2 della nuda proprietà

- [redacted]  
proprietario per 1/2 della nuda proprietà

- [redacted]  
[redacted] usufrutto per 1/1

**\* rettifica voltura catastale prof. RO0001272-6717 in atti dal 15/01/2020\***

catasto fabbricato

Comune di Porto Viro, Sez. Urbana DO, foglio 7, **particella 203**, indirizzo Via Mantovana (ora Via Torino, 24), piano T, ZC 1, categoria A/5, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 71 mq, rendita € 111.55

catasto terreni

Comune di Porto Viro, sezione Donada, foglio 7, **particella 203**, qualità Ente urbano, superficie catastale 4 are 05 ca.

**2. Stato di possesso**

**Bene:** Via Torino, nc. 22-22/a -24- Località Donada - Porto Viro (RO) - 45014

**Lotto:** 001 - casa singola con garage e terreno

**Corpo:** Casa con garage T-1 e terreno

**Possesso:** Occupato [REDACTED]

**Corpo:** manufatto singolo

**Possesso:** Occupato [REDACTED]

**Corpo:** Fabbricato fatiscente

**Possesso:** Occupato [REDACTED]

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

**Bene:** Via Torino, nc. 22-22/a -24- Località Donada - Porto Viro (RO) - 45014

**Lotto:** 001 - casa singola con garage e terreno

**Corpo:** Casa con garage T-1

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

**Corpo:** manufatto singolo

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

**Corpo:** Fabbricato fatiscente

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Torino, nc. 22-22/a-24 – Località Donada - Porto Viro (RO) - 45014

**Lotto :001 tutti i corpi** - casa singola con garage e terreno+manufatto singolo-fabbricato fatiscente

1. **Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio di Ferrara S.P.A.
2. [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Torino, nc. 22-22/a-24 – Località Donada - Porto Viro (RO) - 45014

**Lotto:** 001 - casa singola con garage e terreno

**Corpo:** casa singola con garage e terreno

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** manufatto singolo

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Fabbricato fatiscente

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Torino, nc. 22-22/a-24 – Località Donada - Porto Viro (RO) - 45014

**Lotto:** 001 - casa singola con garage e terreno

**Corpo:** Casa con garage T-1

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** manufatto singolo

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** Fabbricato fatiscente

**Misure Penali:** Non specificato

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Torino, nc. 22-22/a-24 – Località Donada - Porto Viro (RO) - 45014

**Lotto:** 001 - casa singola con garage e terreno

**Corpo:** Casa con garage T-1 e terreno

**Corpo:** manufatto singolo

**Corpo:** Fabbricato fatiscente

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Torino, nc. 22-22/a-24 – Località Donada - Porto Viro (RO) - 45014

**Lotto:** 001 - casa singola con garage e terreno  
- manufatto singolo  
- fabbricato fatiscente

**Valore complessivo intero:** 300.000,00

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 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 fasciole 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 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 iscrizioni; -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 insolite ( 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 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 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 **Porto Viro (RO)**

Località **Donada**

Via Torino, 22-22/a-24

### **Lotto: 001 – Fabbricato con garage e terreno**

Trattasi di un fabbricato singolo, destinato alla civile abitazione, di due piani fuori terra, composto da due unità abitative e da una unità destinata a garage, con manufatto, realizzato su distacco del fabbricato principale destinato a garage di un piano fuori terra, e da un fabbricato singolo, realizzato su distacco del fabbricato principale, in pessime condizioni di conservazione e non agibile, con area cortiliva circostante e sottostante al sedime del fabbricato, destinata a giardino e camminamenti, il tutto delimitato da recinzioni fisse.

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

**La trascrizione titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

NOTA BENE

Dalla visione della relazione notarile nel ventennio è emerso che :

- la ditta intestata catastalmente non è coincidente con la ditta indicata nell'atto di pignoramento immobiliare;
- in data 16/01/2018 è stata emessa sentenza dal Tribunale di Rovigo ha dichiarato inefficace l'atto di donazione del 1/09/2009 rep, 113633 a firma del Notaio Schiavi, mediante il quale [redacted] ha donato l'usufrutto per la quota di 1/1 a [redacted] e la nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno a [redacted];
- in data [redacted] è deceduto [redacted];
- in data 19/09/2018 il Notaio Morena, con repertorio 12383/10527 pubblicava il testamento di [redacted] scritto in data [redacted] in cui dichiarava di lasciare [redacted] in qualità di **erede universale** dei beni; nello stesso atto il notaio costituiva un diritto di abitazione in favore [redacted] sulle particelle



censite al Catasto Fabbricati, Comune di Porto Viro, Sez. Urb. DO Fg.7 Particella 1004 sub 4 e sub 2

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

**Identificativo corpo: Corpo: casa singola con garage e terreno**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in località: Donada, Via Torino, 22-22/a**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Usufrutto

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED]; proprietario per 1/2 della nuda proprietà

- [REDACTED]; proprietario per 1/2 della nuda proprietà

- [REDACTED]; usufrutto per 1/1

**\* rettifica voltura catastale prof. RO0001272-6717 in atti dal 15/01/2020\***

\*Comune di Porto Viro, Sez. Urbana DO, foglio 7, **particella 1004, subalterno 2**, indirizzo Via Torino, 22, piano T, zc 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 61.82

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

Confini: Nord: mapp. 691 e 692 (stessa ditta intestata), Est: strada comunale, Sud: mapp. 636, Ovest: mapp. 694 (stessa ditta intestata)

\*Comune di Porto Viro, Sez. Urbana DO, foglio 7, **particella 1004, subalterno 4**, indirizzo Via Torino, 22, piano T-1, ZC 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita € 852.15

Derivante da: Variazione territoriale del 01/01/1995 in atti dal 22/10/2007 L.R. n. 49/94 proveniente dal Comune D337 trasferito al Comune G926 (n. 3/2007)

Confini: Nord: mapp. 691 e 692 (stessa ditta intestata), Est: strada comunale, Sud: mapp. 636, Ovest: mapp. 694 (stessa ditta intestata)

\*Comune di Porto Viro, Sez. Urbana DO, foglio 7, **particella 1004, subalterno 5**, indirizzo Via Torino, 22/a, piano T, ZC 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 118 mq, rendita € 387.34

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Confini: Nord: mapp. 691 e 692 (stessa ditta intestata), Est: strada comunale, Sud:  
mapp. 636, Ovest: mapp. 694 (stessa ditta intestata)

\*Comune di Porto Viro, Sez. Urbana DO, foglio 7, **particella 1004, subalterno 3**, indirizzo  
Via Torino, 22, piano T, bene comune non censibile.

\*Comune di Porto Viro, Sez. Urbana DO, foglio 7, **particella 1004, subalterno 7**, indirizzo  
Via Torino, 22, piano T, bene comune non censibile.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

- [REDACTED] proprietario per  
1/2 della nuda proprietà

- [REDACTED] proprietario per  
1/2 della nuda proprietà

- [REDACTED]  
[REDACTED] usufrutto per 1/1

**\* rettifica voltura catastale prot. RO0001272-6717 in atti dal 15/01/2020\***

\*Comune di Porto Viro, sezione Donada, foglio 7, **particella 691**, qualità Bosco ceduo,  
classe 2, superficie catastale 8 are 31 ca, reddito dominicale: € 0.08, reddito agrario: €  
0.39,

Derivante da: Variazione territoriale del 16/09/1994 in atti dal 24/02/1997

Confini: Nord: mapp. 826 e mapp. 1414, Est: mapp. 692 e mapp. 1004 (stessa ditta  
intestata), Sud: mapp. 1004 (stessa ditta intestata), Ovest: mapp. 1399

\*Comune di Porto Viro, sezione Donada, foglio 7, **particella 692**, qualità Bosco ceduo,  
classe 2, superficie catastale 6 are 65 ca, reddito dominicale: € 0.06, reddito agrario: €  
0.31

Derivante da: Variazione territoriale del 16/09/1994 in atti dal 24/02/1997

Confini: Nord: mapp. 1414 e mapp. 689, Est: strada comunale, Sud: mapp. 1004 (stessa  
ditta intestata), Ovest: mapp. 691 (stessa ditta intestata)

\*Comune di Porto Viro, sezione Donada, foglio 7, **particella 694**, qualità Bosco ceduo,  
classe 2, superficie catastale 9 are 06 ca, reddito dominicale: € 0.09, reddito agrario: €  
0.42

Derivante da: Variazione territoriale del 16/09/1994 in atti dal 24/02/1997

Confini: Nord: mapp. 541, Est: mapp. 1004 (stessa ditta intestata), Sud: mapp. 440 e  
mapp. 1105, Ovest: mapp. 203 (stessa ditta intestata) e strada comunale

=====

\*Comune di Porto Viro sezione censuaria Do, foglio 7, **particella 1004**, qualità Ente  
urbano, superficie catastale 24 are 52 ca

Identificativo corpo: manufatto singolo

garage [C6] sito in frazione: località Donada, Via Torino, 22

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Nuda proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] proprietario per  
1/2 della nuda proprietà

- [REDACTED] proprietario per  
1/2 della nuda proprietà

- [REDACTED]  
[REDACTED]; usufrutto per 1/1,

**\* rettifica voltura catastale prot. RO0001272-6717 in atti dal 15/01/2020\***

\*Comune di Porto Viro, Sez. Urbana DO, foglio 7, **particella 1004, subalterno 6**, indirizzo Via Torino, 22, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 43,02

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Confini: Nord: mapp. 691 e 692 (stessa ditta intestata), Est: strada comunale, Sud:  
mapp. 636, Ovest: mapp. 694 (stessa ditta intestata)

Identificativo corpo: Fabbricato diroccato.

Abitazione di tipo ultrapolare [A5] sito in località: Donada, Via Torino, 24

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Nuda proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Nuda proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Usufrutto

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- [redacted]; proprietario per 1/2 della nuda proprietà

- [redacted]; proprietario per 1/2 della nuda proprietà

- [redacted]; usufrutto per 1/1,

**\* rettifica voltura catastale prot. RO0001272-6717 in atti dal 15/01/2020\***

\*Comune di Porto Viro, Sez. Urbana DO, foglio 7, **particella 203**, indirizzo Via Mantovana (ora Via Torino, 22), piano T, ZC 1, categoria A/5, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 71 mq, rendita € 111.55

Derivante da: Nord: mapp. 694 (stessa ditta intestata), Est: mapp. 694 (stessa ditta intestata), Sud: mapp. 204 (stessa ditta intestata), Ovest: strada comunale

Confini: Nord: mapp. 694 (stessa ditta intestata), Est: mapp. 1004 (stessa ditta intestata), Sud: mapp. 694 (stessa ditta intestata), Ovest: strada comunale

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

- [redacted] proprietario per 1/2 della nuda proprietà

- [redacted] proprietario per 1/2 della nuda proprietà

- [redacted] usufrutto per 1/1,

**\* rettifica voltura catastale prot. RO0001272-6717 in atti dal 15/01/2020\***

Comune di Porto Viro, sezione Donada, foglio 7, **particella 203**, qualità Ente urbano, superficie catastale 4 are 05 ca

Confini: Nord: mapp. 541, Est: mapp. 1004 (stessa ditta intestata), Sud: mapp. 440 e mapp. 1105, Ovest: mapp. 203 (stessa ditta intestata) e strada comunale

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: Corpo: casa singola con garage e terreno  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Porto Viro (RO), Via Torino, nc. 22-22/a – Località  
Donada  
Occupato [REDACTED]

Opponibilità ai terzi: COSTITUZIONE DI DIRITTO DI ABITAZIONE CON PUBBLICAZIONE  
DEL TESTAMENTO DA PARTE DEL NOTAIO MORENA IN DATA 19/09/2018 REP.  
12383/10527 SUI SUB 2 E 4

Identificativo corpo: manufatto singolo  
garage [C6] sito in Porto Viro (RO), Via Torino, nc. 22-22/a – Località Donada  
Occupato [REDACTED]

NB: ALLA DATA DEL 1° ACCESSO 30/07/2019 L'IMMOBILE RISULTAVA OCCUPATO [REDACTED]  
[REDACTED] DA INFORMAZIONI REPERITA DALLA PROPRIETA' E DALLA VERIFICA  
PRESSO L'UFFICIO ANAGRAFE [REDACTED] E' EMIGRATA ALL'ESTERO IN DATA [REDACTED]  
(VEDI DOC. ALLEGATO)

Opponibilità ai terzi: NESSUNA

Identificativo corpo: Fabbricato fattiscente  
Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Porto Viro (RO), Via Torino, nc. 24 – Località  
Donada  
Occupato [REDACTED]

Opponibilità ai terzi: NESSUNA

#### 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 giudiziale attiva a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.** contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario del Tribunale di Ferrara, Importo ipoteca: € 430.000,00; Importo capitale: € 437.362,80 , del 07/02/2012 REP. 402/2012; Iscritta a Chioggia in data 29/02/2012 ai nn. 877/122

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario del Tribunale di Vicenza; Importo ipoteca: € 43.000,00; Importo capitale: € 33.813,40 ; del 28/09/2012 REP. 6148; iscritta a Chioggia in data 16/10/2012 ai nn. 4684/664.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **BANCA ADRIA COLLI EUGANEI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.** contro [REDACTED] a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Rovigo in data 12/02/2019 rep. 181/2019 trascritto a Chioggia in data 18/03/2019 ai nn. 1463/1002;

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Domanda giudiziale del 18/07/2013 rep. 1234 del Tribunale di Rovigo – Sez. Dist. Di Adria, trascritta a Chioggia in data 26/07/2013 ai numeri 3706/2538, per revoca atto di donazione del 01/09/2009 rep. 113633 a firma del Notaio Schiavi, trascritto a Chioggia in data 18/09/2009 ai numeri 4974/2997 e numeri 4975/2998, a favore di Banca Adria Credito Cooperativo del Delta contro [REDACTED]

Annotamento a trascrizione di sentenza annotata a Chioggia in data 04/04/2018 ai numeri 1665/187 dipendente da atti

###### 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:** Corpo: casa singola con garage e terreno

**Abitazione di tipo civile e garage [A2 e C6] sito in Porto Viro (RO), Via Torino, nc. 22-22/a – Località Donada**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili solo relativamente al piano terra

**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: manufatto singolo**

**garage [C6] sito in Porto Viro (RO), Via Torino, 22**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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

**Identificativo corpo: Fabbricato fattiscente**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Porto Viro (RO), Via Torino, nc. 22-22/a – Località Donada**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:**

- [REDACTED]

proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **01/09/2009**. In forza di denuncia di successione [REDACTED] a rogito di eredi, in data 21/10/1970, ai nn. 77/vol 277; registrato a Adria, in data 17/02/1971,

Note: La succitata successione porta in proprietà [REDACTED] parte dei beni immobili colpiti da pignoramento.

**Titolare/Proprietario:**



- [REDACTED]  
proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **01/09/2009**. In forza di atto di cessione di quote - a rogito di Notaio Fabbri, in data 03/06/1971, rep. 14406; registrato a Adria, in data 09/06/1971, ai nn. 1375/157; trascritto a Chioggia, in data 19/06/1971, ai nn. 1868/1410.

Note: La succitata cessione di quote porta in proprietà [REDACTED] parte dei beni immobili colpiti da pignoramento.

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]  
proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **01/09/2009**. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Fabbri, in data 01/03/1977, ai nn. 23302; registrato a Adria, in data 09/03/1977, ai nn. 686; trascritto a Chioggia, in data 18/03/1977, ai nn. 1056/900.

Note: La succitata divisione porta in proprietà [REDACTED] parte dei beni immobili colpiti da pignoramento. Risulta la riunione del diritto di usufrutto a seguito della morte [REDACTED] in data [REDACTED] (protocollo n. RO0117931 in atti dal 10/09/2009 Voltura n. 3909.1/2009)

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]; proprietario per 1/2 della nuda proprietà

- [REDACTED]; proprietario per 1/2 della nuda proprietà dal 01/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Schiavi Lidio, in data 01/09/2009, ai nn. 113633/29503; trascritto a Chioggia, in data 18/09/2009, ai nn. 4974/2997.

Note: La succitato atto riguarda tutti i beni immobili colpiti da pignoramento.

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] usufrutto vitalizio per 1/1 dal 01/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Schiavi Lidio, in data 01/09/2009, ai nn. 113633/29503; trascritto a Chioggia, in data 18/09/2009, ai nn. 4975/2998.

Note: L'usufrutto vitalizio [REDACTED] decorre dalla cessazione della riserva di usufrutto vitalizio a favore [REDACTED], deceduto in data [REDACTED]

Note: La succitato atto riguarda tutti i beni immobili colpiti da pignoramento.

**Titolare/Proprietario:**

-in data 19/09/2018 il Notaio Morena, con repertorio 12383/10527 pubblicava il testamento di [REDACTED] scritto in data [REDACTED] in cui dichiarava di lasciare [REDACTED] in qualità di **erede universale** dei beni; nello stesso atto il notaio costituiva un diritto di abitazione in favore [REDACTED] sulle particelle censite al Catasto Fabbricati, Comune di Porto Viro, Sez. Urb. DO Fg.7 Particella 1004 sub 4 e sub 2.

Note: La succitato atto riguarda i beni immobili Sez. Urb. DO Fg.7 Particella 1004 sub 4 e sub 2.colpiti da pignoramento.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Licenza di costruzione n. 63 del 06/12/1976
- concessione Edilizia n. 70 del 03/12/1979
- certificato di agibilità del 20/05/1981

(documenti non ricevuti PARZIALMENTE in copia dal Comune per smarrimento di parte degli

**archivi )**

- concessione in sanatoria n. 237/95 del 11/12/1995
- riguarda tutta la zona sottoportico e la costruzione degli accessori esterni (vedi elaborato allegato)

**7.1 Conformità edilizia:**

Il Fabbricato risulta conforme alla concessione edilizia a sanatoria del 1995, differenze collegate alle altezze interne in tolleranza nel 2%. Piccole modifiche interne per lo spostamento di alcune porte interne e piccole ripartizioni sopraggiunte rispetto l'agibilità del 1981 (vedi variante negli allegati) .

Sanabilità applicando art DPR36/01 per sistemazione internamente  
Costo sanatoria : circa 2.000,00 (oneri e spese tecniche) salvo diversa determinazione dell'ufficio tecnico del comune di Porto Viro

**Dati precedenti relativi ai corpi: A) casa singola con garage e terreno+B) garage**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

il fabbricato si presenta senza progetti, ante 01/09/1967 in pessimo stato di manutenzione

**Dati precedenti relativi ai corpi: C) Fabbricato fatiscente**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato: PAT + PIANO INTERVENTI

Zona omogenea: B3

Strumento urbanistico Adottato:

DELIBERA cc N. 53 del 26-11-2012

Piano degli Interventi: "Variante n. 2 al Piano degli Interventi".

ai sensi dell'art. 18, comma 4, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e ssmm.

Norme tecniche di attuazione:

Art. 22. ZONA B3 – Semiestensiva esistente

In tali zone valgono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici possono essere del tipo isolato o binato, a schiera, a blocco, in linea o composto.
- Densità fondiaria: non potrà essere superiore a 1,00 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti, che raggiungono il limite di densità fondiaria previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di m 2,70 e dei negozi all'altezza minima di m 2,80 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
- Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2 oltre a piano terra adibito a negozio oppure a 3 abitabili fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non può superare i m 10,00.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non può superare il 35% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: ove le costruzioni non siano edificate sul confine in aderenza, la distanza non può essere inferiore a 5,00 m. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di m 2,80 e comportante una variazione dell'altezza Complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m 5,00. Nel caso di allineamenti preesistenti rilevati su di un fronte della lunghezza minima di m 100, il Dirigente del Settore

Urbanistica-Edilizia Privata può autorizzare distanze inferiori.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di m 2,80 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.

Distacco tra i fabbricati: ove le costruzioni non siano edificate sul confine in aderenza, non può essere inferiore a m 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 m dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 m dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 6,00.

Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02.04.1968, n. 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante. Analogamente per Edifici o corpi di fabbrica esistenti o di progetto, ubicati all'interno dello stesso lotto, è ammesso il rispetto del distacco non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 6,00, limitatamente a pareti non finestrate e per la parte fronteggiante. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e dei negozi esistenti all'altezza minima interna di m 2,80 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Norme tecniche di attuazione:

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Residua potenzialità edificatoria: VEDI NORME

Altro:

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: **SI**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto a)**

FABBRICATO

Trattasi di un fabbricato singolo, destinato alla civile abitazione, di due piani fuori terra, composto da due unità abitative e da una unità destinata a garage, con area cortiliva circostante e sottostante al sedime del fabbricato, destinata a giardino e camminamenti, il tutto delimitato da recinzioni fisse.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Nuda proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà

**3. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **332,29 con H=2,50 (PT) + 252,94 con H 2,70(P1)**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1976-1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22-22/a;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 (P1) 2,50(P1) (con zone h=2.00

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:

Esternamente l'edificio è intonacato senza tinteggiatura; spicca la conformazione di un tetto molto articolato. Il tetto è in stato discreto di manutenzione, formato con tegole in cemento probabilmente senza isolamento in falda. Le lattonerie sono sufficienti. I serramenti esterni sono costituiti da strutture il legno con balconi in doghe di legno e doppi vetri sul lato e inferiate su tutte le aperture. Le pavimentazioni al piano terra e piano primo sono in ceramica nelle zone giorno e in doghe in legno nelle stanze da letto, i bagni sono più in ceramica sia al piano terra che al piano primo di discreta qualità. Le scale sono in marmo e sul disimpegno.

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI SENZA CERTIFICAZIONI (1981)
---------------------------	--------------------------------

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI SENZA CERTIFICAZIONI (1981)
----------------------------------	--------------------------------

**Dati precedenti relativi ai corpi: a)** casa singola con garage e terreno+ b) garageDescrizione: **garage [C6]** di cui al punto **b)**

Fabbricato posto nel giardino costituito di struttura perimetrale e tetto

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà

**3. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto c)

**FABBRICATO**

Trattasi di un fabbricato singolo, destinato alla civile abitazione, con stato di manutenzione pessimo composto da 1 piano

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà

**3. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

Superficie complessiva di circa mq

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24

Stato di manutenzione generale: **da demolire**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni) NESSUN IMPIANTO PRESENTE**

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

Per la determinazione del valore commerciale dell' immobile, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, è stato adottato il criterio di stima sintetica mediante il confronto con altri fabbricati simili presenti nella zona.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ROVIGO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di CHIOGGIA;

Uffici del registro di ADRIA;

Ufficio tecnico di PORTO VIRO.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A) Fabbricato con garage e terreno. Abitazione di tipo civile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore Residenza al P1	mq. 252	700,00	€ 176.400,00
Valore Accessori al PT	mq. 332	400,00	€ 132.800,00
SOMMANO per Fabbricato			€ 309.200,00
Valore Terreno	mq. 4.854	10,00	€ 48.540,00
SOMMANO per corpo A)			<b>€ 357.740,00</b>

### B) Garage al piano terra

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore Accessori al PT	mq. 32	200,00	<b>€ 6.400,00</b>

### C) Fabbricato fatiscente

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore Corpo			<b>€ 10.000,00</b>

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
a) Fabbricato con garage	A) Abitazione di tipo civile	mq. 584	€ 357.740,00

manufatto singolo	B)garage	mq. 32	€ 6.400,00
Fabbricato fatiscente	C)Abitazione	mq. 60	€ 10.000,00
<b>SOMMANO</b>			<b>€ 374.140,00</b>

**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% )

-€ 56.121,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

-€ 2.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Valore di perizia

**€ 318.017,00****8.5a Prezzo base d'asta del lotto (SENZA DIRITTO ABITAZIONE):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 318.000,00****8.5b Prezzo base d'asta del lotto (CON DIRITTO ABITAZIONE):**

Valore riconosciuto di usufrutto/abitazione

-€ 79.500,00

Secondo tabelle di mortalità anni valore (25%)

Valore immobile al netto delle decurtazioni **con diritto di abitazione**, nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 238.500,00**

Rovigo, 14-01-2020

L'Esperto alla stima  
**Geom. Roberto Areggi**

