

Ing. Michela Sacchetto

Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)

Tel. 0426 660868 Fax. 0426 349518

C.F. SCCMHL88E41A059W P.IVA 01531830295

e-mail: michela.sacchetto88@gmail.com

P.E.C.: michela.sacchetto@ingpec.eu

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **ORGANA SPV SRL**

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **196/2024**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04.04.2025 ore 09:30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **IVG**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI ABITAZIONE SINGOLA CON LOCALI ACCESSORI E AREA SCOPERTA
IN COMUNE DI PORTO VIRO (RO), LOCALITA' CONTARINA

Esperto alla stima: Ing. Michela Sacchetto

Codice fiscale: SCCMHL88E41A059W

Studio in: Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)

Email: michela.sacchetto88@gmail.com

Pec: michela.sacchetto@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di abitazione singola, sviluppata su un piano fuori terra, oltre a locali accessori staccati (in scarso stato di manutenzione) ed area scoperta siti in Comune di Porto Viro (RO), località Contarina, via Contarini n. 12.

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: abitazioni di tipo civile [A2]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di Porto Viro (RO):

- **foglio CO/12, particella 127**, indirizzo località Ca' Contarini n. 12, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 114 mq escluse aree scoperte 83 mq, rendita Euro 225,95.

Corpo: B

Categoria: magazzini e locali di deposito [C2]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di Porto Viro (RO):

- **foglio CO/12, particella 246**, indirizzo via Contarini n. 12, piano T-1, categoria C/2, classe 1, consistenza 77 mq, superficie catastale totale 181 mq, rendita Euro 95,44.

Corpo: C

Categoria: area scoperta

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Terreni, Comune di Porto Viro (RO), sezione Contarina:

- **foglio 12, particella 127**, qualità ente urbano, superficie catastale 805 mq.
- **foglio 12, particella 246**, qualità ente urbano, superficie catastale 998 mq.

Confini per tutto il lotto: Nord e Ovest particella 253, Est particella 348, Sud via Contarini.

2. Stato di possesso

L'immobile risulta occupato da [REDACTED]

3. Prezzo

Valore complessivo Euro € 88.166,00

Valore che si arrotonda ad Euro 88.000,00 (ottantottomila/00)



Beni in Porto Viro (RO), località Contarina
Via Contarini n. 12

Lotto: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di abitazione singola, sviluppata su un piano fuori terra, oltre a locali accessori staccati (in scarso stato di manutenzione) ed area scoperta siti in Comune di Porto Viro (RO), località Contarina, via Contarini n. 12.



Estratto immagine Google Maps

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Contarini n. 12, Comune di Porto Viro (RO), località Contarina

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà per 1/1

Comune di Porto Viro (RO):

- **foglio CO/12, particella 127**, indirizzo località Ca' Contarini n. 12, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 114 mq escluse aree scoperte 83 mq, rendita Euro 225,95.

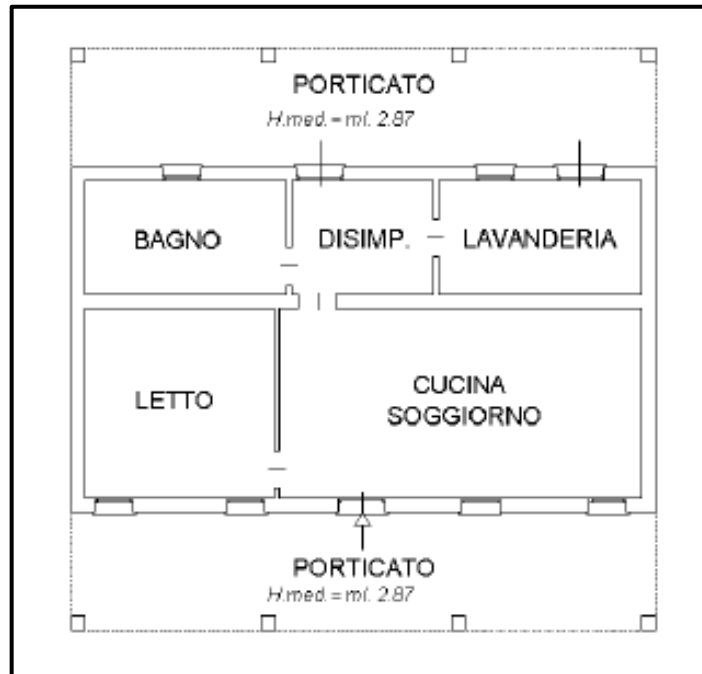
Derivante da:

- variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 21.04.2015 pratica n. RO0030011 in atti dal 21.04.2015 rettifica superficie UIU (n. 12225.1/2015);
- variazione del 19.06.2013 pratica n. RO0051747 in atti dal 19.06.2013 correzione zona censuaria (n. 11773.1/2013);
- variazione nel classamento del 27.04.2012 pratica n. RO0050574 in atti dal 27.04.2012 variazione di classamento (n. 2614.1/2012);
- variazione del 29.11.2011 pratica n. RO0177534 in atti dal 29.11.2011 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 53459.1/2011);
- variazione territoriale del 01.01.1995 in atti dal 23.10.2007 L.R.n. 49/94 proveniente dal comune C967; trasferito al comune G926. (n. 9/2007).



Note: deriva dalla soppressione della particella censita al Comune di Contarina, foglio 12, particella 127, 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);
- classamento del 06.04.1998 in atti dal 15.04.1998 (n. 2062.1/1992);
- costituzione del 01.07.1992 in atti dal 23.10.1992 (n. 2062.1/1992).



Planimetria catastale (riproduzione grafica non in scala)

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Contarini n. 12, Comune di Porto Viro (RO), località Contarina

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/1

Comune di Porto Viro (RO):

- **foglio CO/12, particella 246**, indirizzo via Contarini n. 12, piano T-1, categoria C/2, classe 1, consistenza 77 mq, superficie catastale totale 181 mq, rendita Euro 95,44.

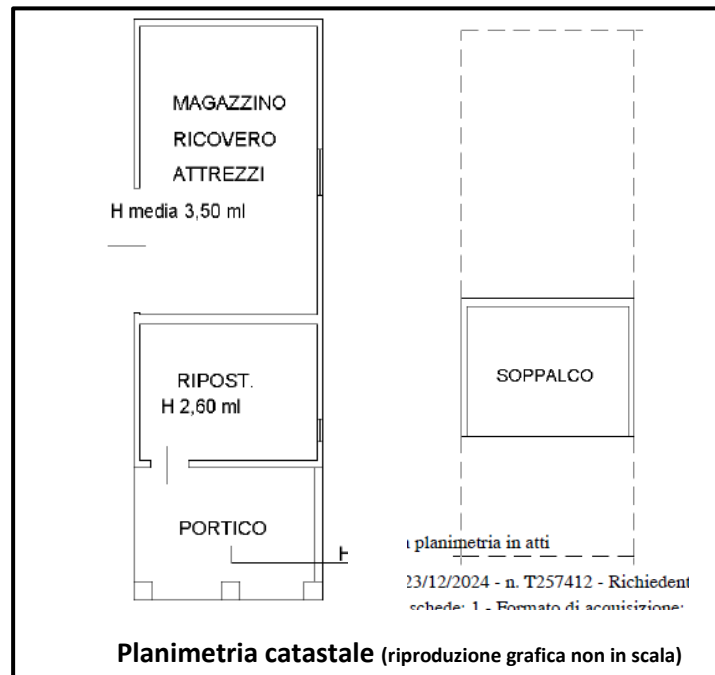
Derivante da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie,
- variazione toponomastica del 13.11.2014 pratica n. RO0097248 in atti dal 13.11.2014 variazione di toponomastica (n. 38419.1/2014),
- variazione nel classamento del 25.06.2009 pratica n. RO0086071 in atti dal 25.06.2009 variazione di classamento (n. 9663.1/2009),
- variazione territoriale del 01.01.1995 in atti dal 23.10.2007 L.R.n.49/94 proveniente dal comune C967, trasferito al comune G926. (n. 10/2007).

Note: deriva dalla soppressione della particella censita al Comune di Contarina, foglio 12, particella 246, derivante da:



- variazione territoriale del 01.01.1995 in atti dal 23.10.2007 L.R.n.49/94 proveniente dal comune C967, trasferito al comune G926. (n. 10/2007),
- costituzione del 12.06.2007 pratica n. RO0092146 in atti dal 12.06.2007 costituzione (n. 735.1/2007).



Identificativo corpo: C.

Area scoperta sita in via Contarini n. 12, Comune di Porto Viro (RO), località Contarina

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

Catasto Terreni, Comune di Porto Viro (RO), sezione Contarina:

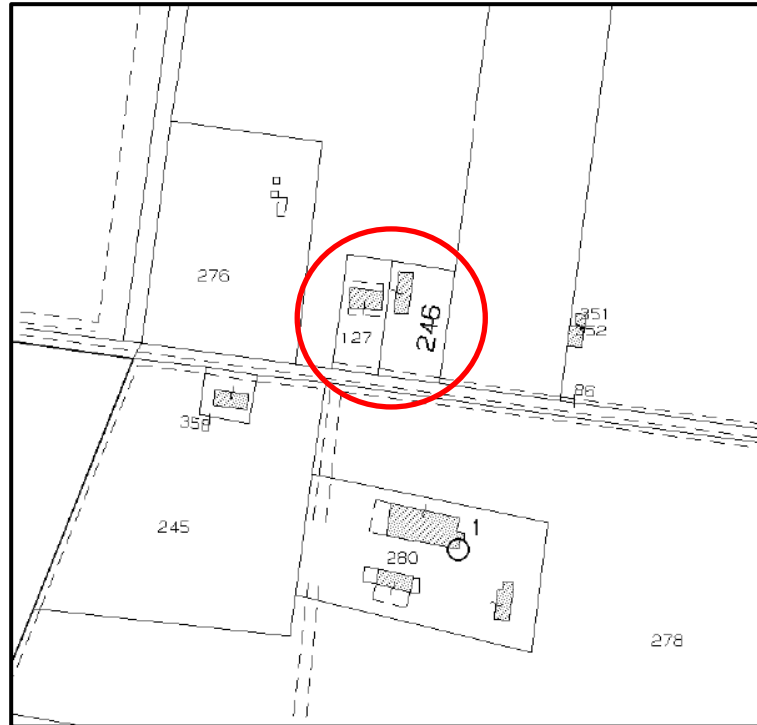
- **foglio 12, particella 127**, qualità ente urbano, superficie catastale 805 mq.
Derivante da:
 - Tipo Mappale del 21.10.2011 pratica n. RO0162024 in atti dal 21.10.2011 presentato il 20.10.2011 per ampliamento (n. 162024.1/2011);
 - variazione d'ufficio del 29.06.1992 in atti dal 20.02.1998 TM 35719/92 (n. 8.1/1994);
 - variazione territoriale del 16.09.1994 in atti dal 18.02.1997;

Note: deriva dalla soppressione della particella censita al Comune di Contarina, foglio 12, particella 127, derivante da:

 - variazione territoriale del 16.09.1994 in atti dal 18.02.1997;
 - Impianto meccanografico del 23.05.1977.
- **foglio 12, particella 246**, qualità ente urbano, superficie catastale 998 mq.
Derivante da:
 - Tipo Mappale del 08.06.2007 pratica n. RO0090915 in atti dal 08.06.2007 (n. 90915.1/2007),
 - variazione d'ufficio del 29.06.1992 in atti dal 20.02.1998 TM 35719/92 (n. 8.1/1994).



Note: deriva dalla variazione delle particelle 127-253.



Estratto di mappa catastale (riproduzione grafica non in scala)

Confini per tutto il lotto: Nord e Ovest particella 253, Est particella 348, Sud via Contarini.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili e sulla scorta delle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio si sono riscontrate delle difformità riguardanti il corpo B, in particolare, il locale magazzino ricovero attrezzi:

- è stato diviso mediante la realizzazione di una tramezza,
- è stata realizzata sul fronte ovest, una sporgenza per il posizionamento di una porta basculante,
- mentre, sul fronte est è stata murata una finestra.

Diversamente, il corpo A, trova sostanzialmente riscontro con la planimetria catastale presente in atti, fatta eccezione per alcune lievi incongruenze, le quali, tuttavia, non comportano la modifica del classamento e della consistenza.

Regolarizzabili mediante

Per quanto concerne il corpo B, a seguito della regolarizzazione edilizia prevista al punto “7.1 conformità edilizia” (ripristino dello stato dei luoghi), non sarà necessario nessun aggiornamento della planimetria catastale in quanto la stessa risulterà conforme allo stato dei luoghi.

Spese di regolarizzazione catastale

Spese di regolarizzazione catastale (presunte ed indicative): € 0,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di abitazione singola, sviluppata su un piano fuori terra, oltre a locali accessori staccati (in scarso stato di manutenzione) ed area scoperta siti in Comune di Porto Viro (RO), località Contarina, via Contarini n. 12.

La zona è provvista dei servizi di acqua potabile ed energia elettrica, mentre la fornitura di gas avviene mediante un serbatoio GPL.



3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato da [REDACTED]

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, per l'immobile oggetto di valutazione non risultano registrati contratti di locazione/comodato/preliminari in essere intestati al soggetto esecutato e relativi agli immobili indicati.

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:**

Con verifica del 28.02.2025 presso la Conservatoria di Chioggia, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, non risultano trascritte nel ventennio esaminato convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dalla documentazione fornita, non risultano atti di asservimento urbanistico nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni:

Dalla documentazione fornita, non risultano altre trascrizioni nel ventennio esaminato.

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

1. **Ipoteca volontaria iscritta a Chioggia in data 16.09.2010 ai nn. RG 5314 – RP 1116** a favore BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. PER AZIONI con sede Vicenza (VI) cf. 00204010243 contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Guzzon in data 10.09.2010 rep. nn. 8250/6134.

4.2.2 Pignoramenti:

2. **Pignoramento trascritto a Chioggia in data 24.05.2024 ai nn. RG 3021 – RP 2266** a favore di ORGANA SPV SRL con sede Conegliano (TV) cf. 05277610266 contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 11.05.2024 al n. 1241.
3. **Pignoramento trascritto a Chioggia in data 31.10.2024 ai nn. RG 6169 – RP 4637** a favore di ORGANA SPV SRL con sede Conegliano (TV) cf. 05277610266 contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 21.10.2024 al n. 2827.

Note: nelle formalità indicate ai punti 1, 2 e 3 per il bene censito al Catasto Fabbricati, foglio CO/12, particella 127, è riportata la categoria A/4 in luogo della A/2.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

La sottoscritta CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con ispezione ipotecaria in data 28.02.2025



4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Altre informazioni per l'acquirente:

- › la zona è provvista dei servizi di acqua potabile ed energia elettrica, mentre la fornitura di gas avviene mediante un serbatoio GPL.
- › Si rileva che nella zona a sud, di fronte al corpo B, è posizionato un palo in cemento a sostegno della linea elettrica che verosimilmente serve solo l'intero lotto. Dalle ispezioni ipotecarie non risultano servitù trascritte però nell'atto di provenienza dei beni a rogito del Notaio Guzzon di Adria (RO) in data 10.12.2007 rep. n. 5914/4058 è riportato che *"i beni in oggetto vengono venduti ed acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto, ragione, accessione, servitù attive e passive legalmente esistenti"*.
- › In fase di sopralluogo sull'area risultava depositato diverso tipo di materiale da conferire in discarica e/o altro tipo di materiale inquinante soggetto a trattamento e smaltimento speciali, a cura e spese dell'acquirente.
- › L'aggiudicatario dovrà considerare -agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (in particolare, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90) - che gli immobili sono sprovvisti della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.
- › Si precisa che il bene ricade in zona soggetta a vincoli come meglio precisato al punto *"7.2 Certificato di Destinazione Urbanistica"*.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Proprietario da anteventennio al 10.12.2007**

- [REDACTED] proprietà per 1/1
In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Fabbri di Adria (RO) in data 26.03.1998 rep. n. 63347 da potere di [REDACTED], trascritto a Chioggia in data 07.04.1998 ai nn. RG 1628 RP 1148.

Proprietario dal 10.12.2007 ad oggi

- [REDACTED] proprietà per 1/1
In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Guzzon di Adria (RO) in data 10.12.2007 rep. n. 5914/4058, trascritto a Chioggia in data 11.12.2007 ai nn. RG 8596 RP 4812.

7. PRATICHE EDILIZIE:**Corpo A****Numero pratica: PC 09/040**

Per lavori: ristrutturazione e demolizione parziale- ampliamento

Presentata in data 10.04.2009 prot. n. 0006400

Rilascio in data 17.05.2010 permesso di costruire n. 1328

Agibilità rilasciata in data 20.01.2012 n. 1943

Note: all'interno della pratica è presente autorizzazione paesaggistica n. 35/2009 del 28.09.2009**Numero pratica: PC 2010/121**

Per lavori: variante al PC 1328 del 17.05.2010, modifiche copertura

Presentata in data 28.10.2010 prot. n. 0016062

Rilascio in data 24.10.2011 permesso di costruire n. 1495

Agibilità rilasciata in data 20.01.2012 n. 1943

Note: all'interno della pratica è presente autorizzazione paesaggistica n. 61/2011 del 13.05.2011.

Numero pratica: CILA 2019/323

Per lavori: ripristino manto di copertura, parte intonaco interno, sostituzione porta ingresso e porte interne a seguito di fortuale del 10.08.2017

Presentata in data 12.08.2019 prot. n. 0020171

Comunicazione fine lavori in data 29.11.2019 prot. n. 0030281 del 04.12.2018

Corpo B

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Viro non sono state fornite pratiche e documenti attinenti il corpo B. Dall'atto di provenienza e dalle ricerche effettuate presso lo stesso Ufficio Tecnico risulta che la costruzione del bene sia avvenuta "ante 67".

7.1 Conformità edilizia:

Dal sopralluogo effettuato sugli immobili sono state riscontrate delle difformità rispetto alle sopraccitate pratiche edilizie, in particolare, per il corpo A risulta che:

- a) la finestra posta nel bagno ha dimensioni 0,80x0,73 mq in luogo di 0,80x1,30 mq;
- b) la finestra posta nella lavanderia ha dimensioni 0,85x0,90 mq in luogo di 0,80x1,30 mq;
- c) la copertura del porticato posto sul fronte sud presenta un timpano centrale anziché una semplice falda inclinata.

Non essendo state recuperate pratiche attinenti il corpo B ai fini della regolarizzazione edilizia si dovrà far riferimento alla planimetria catastale in atti (vedasi conformità catastale).

Regolarizzabili mediante

Allo stato attuale gli immobili risultano urbanisticamente difformi rispetto allo stato concessionato, dalle indicazioni ricevute dal funzionario dell'Ufficio Tecnico, ai fini della regolarizzazione edilizia, per le difformità di cui:

- al punto a), non essendo garantito il rispetto del rapporto aeroilluminante sarà necessario provvedere:
 - I. o alla diminuzione della superficie del bagno mediante la realizzazione di un antibagno,
 - II. o all'aumento delle dimensioni della superficie finestrata;
 - al punto b) e c), dovrà essere richiesto al Comune di Porto Viro un titolo autorizzativo in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.
- Si precisa che per il corpo B sarà necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione:
- della tramezza di separazione del locale magazzino- ricovero attrezzi,
 - della sporgenza su cui è stata installata la porta basculante e successiva chiusura del foro sulla parete,
 - della muratura sul fronte est per il ripristino dell'apertura.

Spese di regolarizzazione presunte

Spese tecniche ed altri oneri (spese indicative e presunte comprensive dello smaltimento del materiale inquinante della copertura e sostituzione con altra tipologia): € 7.000,00

Non potendosi escludere a priori, mutamenti di orientamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, anche per effetto dell'emanazione di nuove norme, con riferimento alla sanabilità o meno del bene, si formula ampia riserva, atteso che la stessa dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La sottoscritta pertanto non può assumere alcuna responsabilità per eventuali diversi orientamenti dell'Ufficio Tecnico Comunale rispetto a quanto rappresentato prima d'ora dai responsabili dello stesso. Si precisa perciò che le spese indicate sopra, sono indicative e presunte e potrebbero essere diversamente quantificate.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia.



7.2 Certificato di Destinazione Urbanistica:

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta dal Comune di Porto Viro (RO) del 22.01.2025, è precisato che l'intero lotto ricade in zona E- agricola:

- “dal Piano di Assetto Territoriale comunale adottato con D.C.C. n.51 del 30.10.2009 approvato in Conferenza di servizi decisoria del 30.01.2012, pubblicato sul BUR n.6 del 18 gennaio 2013 e successivi aggiornamenti per adeguamento al P.I.:
- ATO 4: Il territorio agricolo;
- Matrice b01 (Vincoli della pianificazione territoriale - Vincoli): Piano di Area o di Settore vigente o adottato, Vincolo sismico - Classe sismica 4 D.P.C.M. n. 3274/2003, Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 (art. 136): Aree di notevole interesse pubblico, P.A.I. Fissero-Tartaro-Canalbianco - Pericolosità P1 (pericolo moderato).”

Descrizione: **abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

Trattasi di abitazione singola sviluppata su un piano fuori terra.

L'immobile è composto da cucina- soggiorno, letto, bagno, disimpegno, lavanderia.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare che l'immobile si trova in medio stato di manutenzione.

La pavimentazione è in piastrelle, il bagno presenta pavimentazione e pareti piastrellate ed è dotato di sanitari e vasca idromassaggio, mentre la cucina è realizzata in muratura. I serramenti esterni sono di colore bianco dotati di vetrocamera, protetti da scuri di colore verde. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Si rileva che quest'ultime presentano estese chiazze di umidità e muffa.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione	Sup. lorda	90,00	1,00	90,00
Portico	Sup. lorda	62,00	0,25	15,50
Totale superficie equivalente				105,50

Descrizione: **magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **B**

Trattasi di magazzino e locale di deposito posto ad est del corpo A in scarso stato di manutenzione.

L'immobile è costituito da tre locali oltre al soppalco, presenta pareti realizzate con diverse tipologie di materiale: mattoni pieni, blocchi in cemento, lamiera.

La pavimentazione è in battuto di cemento, mentre la copertura è in coppi e lastre in Eternit per le quali è prevista la rimozione e smaltimento.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Magazzino	Sup. lorda	62,00	0,50	31,00
Portico, soppalco	Sup. lorda	40,00	0,25	10,00
Totale superficie equivalente				41,00



Descrizione: **area scoperta** di cui al corpo **C**

Trattasi di area scoperta che circonda i corpi A e B in parte pavimentata e in parte a giardino, è recintata su tutti i lati e l'accesso ai beni avviene attraverso un cancello carraio e uno pedonale.

Si rileva che nella zona a sud di fronte al corpo B, è posizionato un palo in cemento a sostegno della linea elettrica che verosimilmente serve solo l'intero lotto.

In fase di sopralluogo sull'area risultava depositato diverso tipo di materiale da conferire in discarica e/o altro tipo di materiale inquinante soggetto a trattamento e smaltimento speciali, a cura e spese dell'acquirente.

Si precisa che la strada di accesso al fabbricato, via Contarini, è per circa 300 m sterrata.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Area scoperta	Sup. lorda	1.570,00	1,00	1.570,00
Totale superficie equivalente				1.570,00

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure con scalimetro delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio-Entrate o dagli elaborati grafici rilasciati dall' Ufficio Tecnico Comunale, o dalle precedenti pratiche amministrative formalizzate.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto, anche con riferimento ad asking price come da norma UNI 11612:2015 par.4.1.

Il procedimento applicato definisce il valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un possibile insieme di immobili di confronto simili venduti recentemente od offerti in vendita. Il principio su cui si fonda consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili".

In base alle ricerche effettuate, non avendo rinvenuto comparabili recentemente compravenduti, si è fatto riferimento ad immobili simili offerti in vendita sul mercato immobiliare, assumendo un comune parametro tecnico di confronto, il metro quadrato.

Si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, **al riguardo il valore ricavato di €/mq 1.000,00 è stato ridotto di un 10% considerando lo stato dei luoghi (estese macchie di umidità e muffa) e la posizione periferica dell'immobile, attribuendo €/mq 900,00 per l'abitazione, €/mq 300,00 per il locale accessorio esterno e €/mq 3,00 per l'area esterna.**

La valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona. Sono state esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare nonché, riferendosi alla conoscenza personale.

Altre fonti di informazione: Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia, Ufficio Tecnico di Porto Viro (RO), Google Maps, Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 21.11.2024.



8.3. Valutazione corpi

Abitazione di tipo civile [A2] €/mq 900,00, magazzini e locali di deposito [C2] €/mq 300,00 e area scoperta €/mq 3,00

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Corpo A	105,50	900,00	€ 94.950,00
Corpo B	41,00	300,00	€ 12.300,00
Corpo C	1.570,00	3,00	€ 4.710,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.960,00

Si precisa che al valore di stima degli immobili viene applicata una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria, ed eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (SPESE PRESUNTE E INDICATIVE): € - 7.000,00

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.15%) € - 16.794,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 88.166,00

Valore dell'immobile che si arrotonda ad € 88.000,00 (ottantottomila/00).

Data 03.03.2025

L'esperto alla stima
Ing. Michela SACCHETTO
(documento firmato digitalmente)

Allegati

- 1. Documentazione fotografica
- 2. Visure ipotecarie aggiornate al 28.02.2025
- 3. Atto di provenienza
- 4. Estratto di mappa, visure catastali
- 5. Documentazione comunale
- 6. Richiesta Agenzia delle Entrate
- 7. Avvisi alle parti

