Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **TIGRI SPV S.R.L.**
contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **118/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-09-2026 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**
Custode Giudiziario: **I.V.G. Rovigo**
Esperto della Stima: **Geom. MIRKO DAZIALE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO

ABITAZIONE CON MAGAZZINO E AREA CORTILIVA
TAGLIO DI PO (RO) – OCA MARINA - VIA MARINA N. 132



Esperto alla stima: Geom. Mirko Daziale
Codice fiscale: DZLMRK74B27E522A
Partita IVA: 01064950296
Studio in: Vicolo Luigi Siviero 13/D - 45100 ROVIGO
Telefono: 0425/423107
Fax: 328-6649570
Email: studio_daziale@libero.it
Pec: mirko.daziale@geopec.it

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
   Bene: Via Marina n. 132 - Oca Marina - Taglio Di Po (RO) - 45019
   Lotto: UNICO – ABITAZIONE CON MAGAZZINO E AREA CORTILIVA
   Corpo: A - ABITAZIONE CON MAGAZZINO E AREA CORTILIVA
   Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
   Intestati a [redacted], Diritto di: **Proprietà per 1/1;**

   - foglio 7, particella 206, **sub. 5** (ex-Sub. 1) e **Sub. 6** (ex-Sub. 4), indirizzo VIA MARINA n. 132, piano T-1°, comune **TAGLIO DI PO**, Sez. **VO**, categoria **A/3**, classe 2, consistenza 8 **vani**, superficie 157 **mq,** Rendita **Euro 433,82;**

   - foglio 7, particella 206, **sub. 7** (ex-Sub. 2), indirizzo VIA MARINA n. 132, piano T, comune **TAGLIO DI PO**, Sez. **VO**, categoria **C/2**, classe 1, consistenza **45 mq,** Dati di Superficie **53 mq,** Rendita **Euro 58,10;**
2. **Stato di possesso**
   Bene: Via Marina n. 132 - Oca Marina - Taglio Di Po (RO) - 45019
   Lotto: UNICO – ABITAZIONE CON MAGAZZINO E AREA CORTILIVA
   Corpo: A - ABITAZIONE CON MAGAZZINO E AREA CORTILIVA
   Possesso: Occupato da [redacted]
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Bene: Via Marina n. 132 - Oca Marina - Taglio Di Po (RO) - 45019
   Lotto: UNICO – ABITAZIONE CON MAGAZZINO E AREA CORTILIVA
   Corpo: A - ABITAZIONE CON MAGAZZINO E AREA CORTILIVA
   Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
4. **Creditori Iscritti**
   Bene: Via Marina n. 132 - Oca Marina - Taglio Di Po (RO) - 45019
   Lotto: UNICO – ABITAZIONE CON MAGAZZINO E AREA CORTILIVA
   Corpo: A - ABITAZIONE CON MAGAZZINO E AREA CORTILIVA
   Creditori Iscritti: BANCA ANTONVENETA S.P.A., TIGRI SPV S.R.L.
5. **Comproprietari**
   Beni: Via Marina n. 132 - Oca Marina - Taglio Di Po (RO) - 45019
   Lotto: UNICO – ABITAZIONE CON MAGAZZINO E AREA CORTILIVA
   Corpo: A - ABITAZIONE CON MAGAZZINO E AREA CORTILIVA
   Comproprietari: Nessuno
6. **Misure Penali**
   Beni: Via Marina n. 132 - Oca Marina - Taglio Di Po (RO) - 45019
   Lotto: UNICO – ABITAZIONE CON MAGAZZINO E AREA CORTILIVA
   Corpo: A - ABITAZIONE CON MAGAZZINO E AREA CORTILIVA
   Misure Penali: NO
7. **Continuità delle trascrizioni**
   Bene: Via Marina n. 132 - Oca Marina - Taglio Di Po (RO) - 45019
   Lotto: UNICO – ABITAZIONE CON MAGAZZINO E AREA CORTILIVA
   Corpo: A - ABITAZIONE CON MAGAZZINO E AREA CORTILIVA
   Continuità delle trascrizioni: SI
8. **Prezzo**
   Bene: Via Marina n. 132 - Oca Marina - Taglio Di Po (RO) - 45019
   Lotto: UNICO – ABITAZIONE CON MAGAZZINO E AREA CORTILIVA
   Valore complessivo intero: € 50.000,00 *(Euro cinquantamila/00)*

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

QUESITO.
Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei.

Successivamente:
ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna e interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale.
A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso.
Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.
1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'operazioni peritali.

a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali.

b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento;

d. Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indiche **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,

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

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 proprietario, 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 medesime, 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, Strutture 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 superfici 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.

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazione del terzo occupante;
4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.
5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario.
6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.
7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospese solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesime parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del temine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
10. IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE concede 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 procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di 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.

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

Beni in **Taglio Di Po (RO)**
Località **Oca Marina**
Via Marina n. 132

Lotto: UNICO – ABITAZIONE CON MAGAZZINO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Dall'esame del sopra menzionati documenti, l'indicazione e l'elencazione delle note di trascrizione dei titoli antecedenti il ventennio risulta completa.

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
   Identificativo corpo: A - ABITAZIONE CON MAGAZZINO E AREA CORTILIVA.

   Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Oca Marina, Via Marina n. 132



Immagine satellitare N. 1 con posizionamento immobile

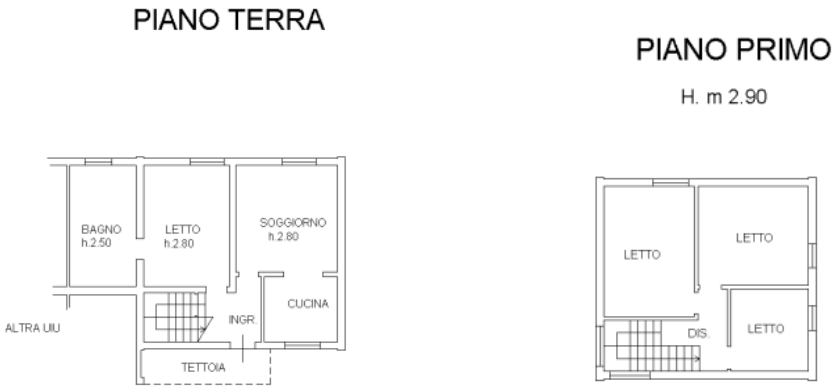
Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], Diritto di: **Proprietà per 1/1;**

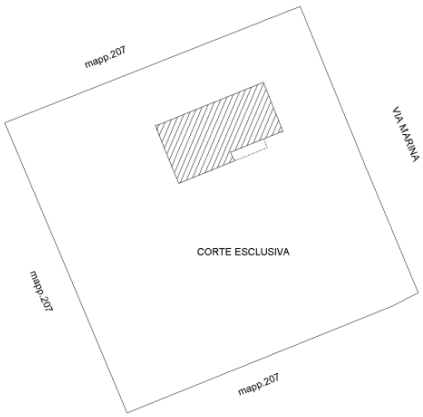
- foglio 7, particella 206, **sub. 5 (ex-Sub. 1),** indirizzo VIA MARINA n. 132, piano T-1°, comune **TAGLIO DI PO**, Sez. **VO**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **8 vani**, superficie **157 mq,** rendita **€ 433,82 e sub. 6 (ex-Sub. 4), AREA CORTILIVA,** comune ai **Sub 5 e 7.**
Derivante da: VARIAZIONE del 06/08/2026 Pratica n. RO0046792 in atti dal 06/08/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO, UFFICIALE.3638378.06/08/2026, DIVISIONE-FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 46792.1/2026)
Confini: NORD: mappale 207; SUD: mappale 207; EST: Via Pubblica; OVEST: mappale 207. SALVIS.

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

Planimetria Catastale Particella 206, sub. 5 (ex-Sub. 1)

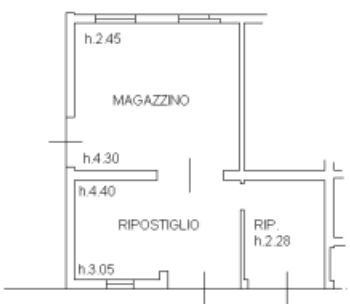


Planimetria Catastale Particella 206, sub. 6 (ex-Sub. 4)

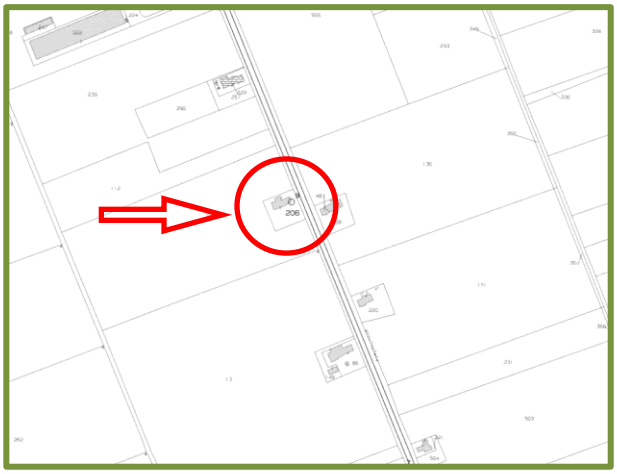


foglio 7, particella 206, **sub. 7 (ex-Sub. 2),** indirizzo VIA MARINA n. 132, piano T, comune **TAGLIO DI PO**, Sez. **VO**, categoria **C/2**, classe 1, consistenza **45 mq,** superficie **53 mq,** rendita **€ 58,10**;
Derivante da: VARIAZIONE del 06/08/2026 Pratica n. RO0046792 in atti dal 06/08/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO, UFFICIALE.3638378.06/08/2026, DIVISIONE-FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 46792.1/2026)
Confini: NORD: mappale 207; SUD: mappale 207; EST: Via Pubblica; OVEST: mappale 207. SALVIS.

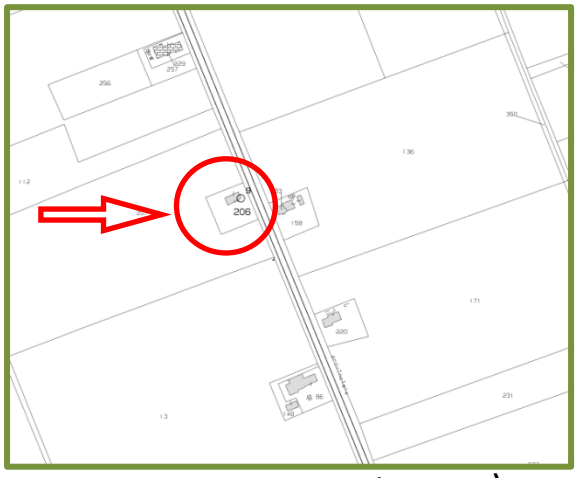
Planimetria Catastale Particella 206, **sub. 7** (ex-Sub. 2)



Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071



E.D.M. Sez. VO FG. 7 M.N. 206 (Prima)



E.D.M. Sez. VO FG. 7 M.N. 206 (Aggiornato)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito di accurata verifica strumentale e contestuale confronto con la documentazione grafica depositata presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati e Catasto Terreni), sono emerse rilevanti difformità di natura plano-volumetrica e cartografica che rendono lo **stato di fatto non conforme allo stato legittimato catastalmente**.

Le incongruenze riscontrate vengono di seguito dettagliate:

- **Raffronto documentale e accertamento delle difformità.**
  Dal raffronto analitico ed oggettivo eseguito dallo scrivente Esperto Stimatore tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la documentazione catastale presente in atti – nello specifico, la planimetria catastale derivante dalla dichiarazione a protocollo n. RO0079857 del 17/05/2007 – sono emerse palesi e sostanziali difformità.
  Nello specifico, è stata riscontrata la mancata rappresentazione grafica di due manufatti adibiti a tettoia, posizionati rispettivamente lungo i fronti Nord e Sud del corpo di fabbrica principale.

- **Esito delle verifiche di sanabilità ed elementi di illegittimità urbanistica.**
  Al fine di determinare la regolarità delle predette opere, il sottoscritto ha avviato approfondite verifiche d'archivio sia presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio (Catasto), sia presso il competente Ufficio Tecnico Comunale.
  L'esito delle accurate indagini ha **evidenziato** una situazione di **totale illegittimità**:

  - **Tettoie (Nord e Sud):** le opere risultano prive di qualsivoglia titolo abilitativo e, a causa del contrasto con la strumentazione urbanistica e i regolamenti edilizi vigenti, non presentano i requisiti necessari per l'ottenimento di una sanatoria ex post.

  - **Porzione di magazzino:** l'approfondimento ha investito anche la porzione di magazzino adiacente all'unità abitativa principale.
    Detta porzione è risultata edificata in totale assenza di licenza edilizia, concessione o titolo equiparabile.

  Note: La trattazione dettagliata di tutte le attività istruttorie eseguite, l'esame dei titoli edilizi storici e le motivazioni tecniche della non sanabilità delle opere sopra descritte verranno compiutamente esposte e argomentate nel capitolo del presente Rapporto dedicato espressamente alla Regolarità Urbanistica ed Edilizia.

- **Interventi di aggiornamento catastale e ripristino della conformità.**
  Al fine di garantire la regolarità formale della procedura esecutiva e consentire la corretta identi-

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

ficazione del cespite, lo scrivente ha provveduto a depositare una pratica di variazione catastale a mezzo procedura Doc.Fa.
Tale aggiornamento estromette le porzioni prive di titolo e restituisce l'esatta consistenza e la rappresentazione grafica della sola porzione d'immobile avente titolo legittimo.
Le planimetrie catastali attualmente depositate in atti dallo scrivente sono da considerarsi l'unica rappresentazione regolare e legittima del bene oggetto di esecuzione.
Esse rispondono esclusivamente al **"fabbricato lecito",** la cui consistenza è stata ricostruita mediante la documentazione ufficiale ai sensi dell'art. 19, comma 14, del D.L. n. 78/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010), il quale ha integrato l'art. 29, comma 1-bis, della Legge n. 52/1985 in materia di conformità oggettiva e catastale degli immobili.

- **Oneri e obblighi a carico dell'aggiudicatario.**
  Si evidenzia espressamente che lo stato di fatto attuale non coincide con la configurazione legittimata dal punto di vista catastale.
  Pertanto, l'aggiudicatario – a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione – avrà l'onere e l'obbligo inderogabile di:

1. **Procedere alla demolizione e rimozione** a propria cura e spese di tutte le opere descritte come irregolari (tettoia Nord, tettoia Sud e porzione di magazzino abusiva).

2. **Ripristinare lo stato dei luoghi**, rendendo la conformità materiale dell'immobile perfettamente identica e corrispondente alle risultanze delle planimetrie catastali legittime predisposte e depositate dallo scrivente CTU. Si evidenzia che nel vano ripostiglio (Sez. VO, Foglio 7, Particella 206, Sub. 7), in aderenza all'abitazione, l'aggiudicatario dovrà prevedere l'apertura di una porta interna, cm 80x210, che mette in comunicazione l'altro ripostiglio e il magazzino.

Regolarizzazione e Aggiornamento Catastale.
Al fine di rendere lo stato catastale pienamente conforme e coerente con lo stato urbanistico legittimo dell'immobile, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha provveduto all'espletamento delle necessarie procedure di aggiornamento geometrico e documentale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rovigo - Territorio.
Le attività eseguite e perfezionate si articolano secondo le fasi di seguito descritte:

1. Aggiornamento Cartografico (Catasto Terreni)
Rilevata una discordanza tra la rappresentazione grafica della mappa catastale e l'effettiva configurazione geometrica legittima dell'immobile, si è reso necessario procedere alla variazione della sagoma del fabbricato.

- **Richiesta Estratto**: Acquisizione preliminare dell'estratto di mappa digitale (**WEGIS**).
- **Presentazione Tipo Mappale**: Redazione e deposito del Tipo Mappale, registrato in atti in data 04/08/2026 al n. **AGE.AGEDP-RO.REGISTRO UFFICIALE.00061183.04-08-2026.U**.
- **Finalità dell'atto**: Aggiornamento della rappresentazione grafica del fabbricato censito alla **Particella 206**, mediante la fusione e la **demolizione parziale** delle porzioni di magazzino precedentemente identificate al Catasto Fabbricati con il **Subalterno 1** e il **Subalterno 2, ora Subalterni 4-6 e 7**.

2. Variazione Planimetrica (Catasto Fabbricati)
Successivamente alla validazione dell'atto geometrico ai terreni, si è proceduto all'adeguamento della banca dati del Catasto Fabbricati tramite procedura informatica DOCFA.

- **Estremi della pratica**: Denuncia di Variazione Catastale del **06/08/2026**, Pratica n. **RO0046792** (in atti dal 06/08/2026).
- **Protocollo di registrazione**: Protocollo NSD n. **ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIA-**

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

LE.3638378.06/08/2026 (n. 46792.1/2026).

- **Causali di variazione**: DIVISIONE, FUSIONE, DEMOLIZIONE PARZIALE e DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

3. Attestazione di Conformità

A seguito del perfezionamento delle superiori pratiche di aggiornamento, lo scrivente C.T.U. dichiara che l'attuale situazione catastale dell'immobile **corrisponde fedelmente allo stato di fatto e rappresenta lo stato legittimo del fabbricato** sotto il profilo urbanistico-edilizio.
Per una disamina dettagliata dei titoli abilitativi e della legittimità edilizia dell'organismo costruttivo, si rimanda espressamente a quanto trattato nel successivo paragrafo relativo alla **"Conformità Urbanistica"** riportato nei capitoli seguenti della presente perizia.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note generali: *L'immobile in oggetto, porzione di un fabbricato di remota costruzione, non risultava precedentemente censito al Catasto Fabbricati né rappresentato nella mappa catastale d'impianto. Al fine di procedere alla successiva alienazione, in data 17/05/2007 è stata presentata la planimetria catastale, protocollo n. RO0079857, è provveduto al suo primo accatastamento mediante la procedura informatica DOC.FA (COSTITUZIONE del 17/05/2007 Pratica n. RO0079857 in atti dal 17/05/2007 COSTITUZIONE (n. 571.1/2007)].*
Successivamente, con atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Carlo Alberto Alberti in data 01/02/2008, Repertorio n. 115.518, Raccolta n. 24425, registrato a Comacchio (FE) il 04/02/2008, N. 560 Serie 1T, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 12/02/2008, la piena proprietà dell'unità immobiliare così identificata veniva trasferita a favore della parte acquirente [redacted].

(*v.* fascicolo degli allegati **– All. 3 – Documentazione Urbanistica**).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

1. Inquadramento Amministrativo e Demografico.

Il fabbricato oggetto della presente relazione è ubicato nel territorio comunale di Taglio di Po, comune italiano situato nell'area del Basso Polesine, in provincia di Rovigo (Regione Veneto).
Il comune si estende su una superficie di circa 78,68 km² a un'altitudine di 0 metri sul livello del mare.
Al 2026, la popolazione residente nel Comune di Taglio di Po si attesta a circa 7.840 abitanti.
L'immobile si trova precisamente nella frazione denominata Oca Marina (storicamente nota anche come L'Oca), una località periferica a vocazione rurale e residenziale situata a est rispetto al nucleo urbano principale.

2. Identificazione della Zona e Micro-Posizionamento.

L'immobile è situato al civico 132 di Via Marina.
Via Marina costituisce la principale arteria di collegamento e spina dorsale della frazione di Oca Marina.
- Morfologia ed Edilizia: La zona è caratterizzata da una densità edilizia medio-bassa, tipica dei contesti rurali di bonifica. Il tessuto urbano è composto prevalentemente da abitazioni indipendenti, case singole collegate ad ampi scoperti esclusivi e complessi di tipo rustico o ex-rurali.
- Identificazione Visiva: Per chi legge la presente relazione, l'asse stradale di Via Marina corre parallelamente ai canali di bonifica e ai raccordi arginali, inserendo l'immobile in un contesto lineare ben definito e facilmente identificabile tramite la cartografia catastale e stradale.

3. Vie di Comunicazione e Collegamenti.

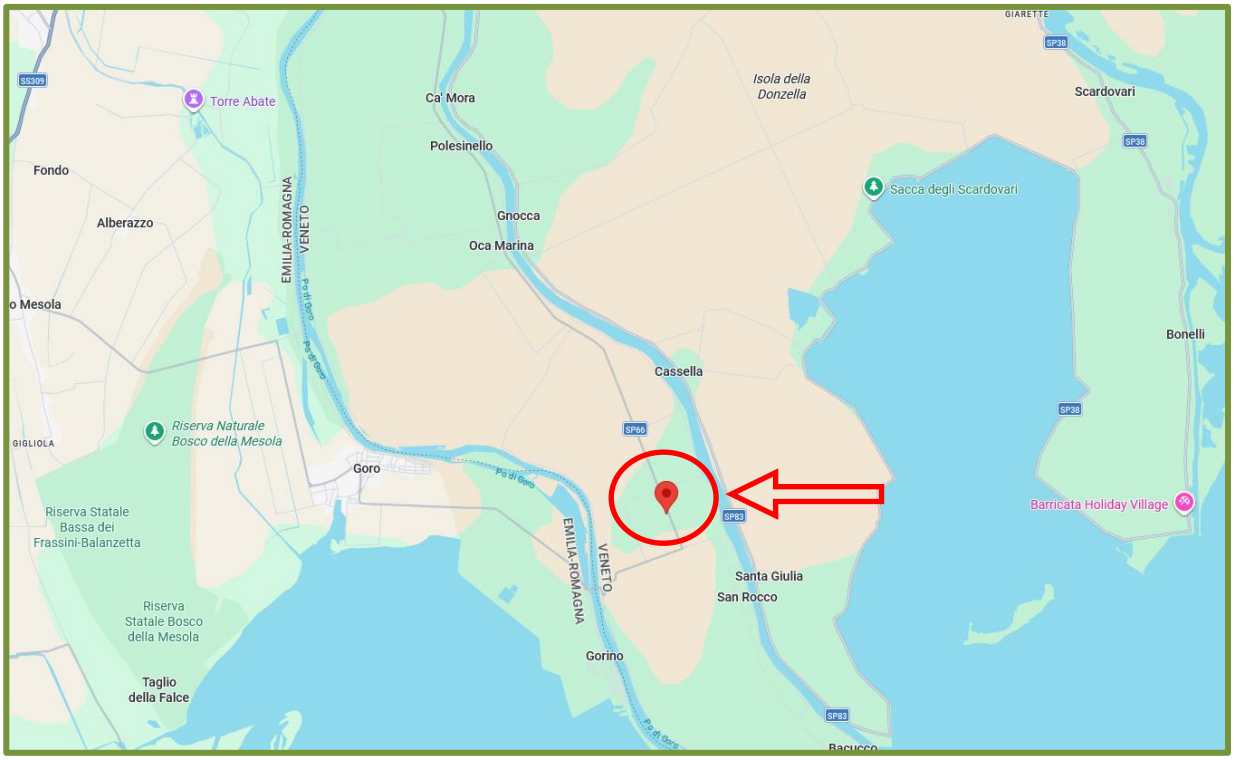
L'accessibilità al fabbricato è garantita da un sistema viario che collega efficacemente la frazione sia al centro amministrativo del comune sia alle grandi arterie regionali:

- *Viabilità Locale:* Via Marina si connette in pochi minuti al centro di Taglio di Po e ai vicini centri di Porto Viro e Porto Tolle, poli di riferimento per i servizi secondari e commerciali.

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

- *Viabilità Extraurbana Principale:* L'area è servita a breve distanza dalla Strada Statale 309 "Romea" (SS 309), asse stradale strategico che assicura il collegamento diretto a Nord verso Chioggia e Venezia, e a Sud verso Ravenna e l'Emilia-Romagna.
- *Trasporto Pubblico e Limitazioni:* Come gran parte del territorio del Delta, la zona risente della mancanza di raccordi ferroviari diretti. Il trasporto pubblico è di tipo automobilistico (autolinee interurbane), rendendo l'utilizzo del mezzo privato fondamentale per gli spostamenti di media e lunga percorrenza.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buono), Stazione dei Carabinieri (Buono), Farmacie (Sufficiente), Ospedale (Buono), Ristoranti, Trattorie e Pizzerie (Sufficiente), Strutture scolastiche (Sufficiente), Chiesa (Sufficiente), Strutture ricettive turistiche (Buono), Servizi Pubblici (Sufficiente), Supermercato (Sufficiente)
Caratteristiche zone limitrofe: agricole-residenziali
Importanti centri limitrofi: Porto Tolle, Rosolina e Chioggia (VE).
Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del Delta del Po e il Paesaggio Geomorfolgico.
Attrazioni storiche: Il Museo Regionale della Bonifica di Ca' Vendramin (Archeologia Industriale), Le "Ca"e le Corti Patrizie Veneziane, Il Centro Turistico Culturale e il Sito Archeologico di San Basilio (Storia Antica) e La Chiesa di San Luigi a Oca Marina.
Principali collegamenti pubblici: Linea E607 (Rovigo - Adria - Porto Tolle - Gorino) Km 2,0, Linea E681 (Taglio di Po - Rosolina Mare) Km 5,0, Autolinea Pilotto Viaggi Km 5,0



Mappa stradale con posizionamento immobile

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted]
Note: In fase di primo soppralluogo, avvenuto in data 14/11/2025, il [redacted] ha dichiarato di risiedere nell'immobile in oggetto assieme a [redacted]
Si allega la Relazione di Sopralluogo dell'I.V.G. del Tribunale di Rovigo (*v.* fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**).

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

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:

Non conosciute.

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

Non conosciute.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. contro [redacted];

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 180.000,00; A rogito di NOTAIO ALBERTI CARLO ALBERTO DI MIGLIARINO in data 01/02/2008 ai nn. 115519/24426; Iscritta a CHIOGGIA (VE) in data 12/02/2008 ai nn. 943/179

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di TIGRI SPV S.R.L. contro [redacted];

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI ROVIGO in data 07/07/2025 ai nn. 1925; trascritto a CHIOGGIA (VE) in data 04/08/2025 ai nn. 4401/3388;

L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' RIPORTATA SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE PRODOTTA NEL FASCICOLO, ED AGGIORNATA SUCCESSIVAMENTE DALLO SCRIVENTE.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Il sottoscritto CTU ha provveduto all'integrazione della documentazione catastale e all'aggiornamento delle visure ipotecarie alla data del 04/08/2026.

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.

(v. fascicolo degli allegati **– All. 4 – Documentazione Ipotecaria**)

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: Nessuna.

Millesimi di proprietà: Non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato.
Note Indice di prestazione energetica: agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., si precisa che l'immobile in oggetto è sprovvisto sia della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicu-rezza, che della attestazione di prestazione energetica.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato.
Avvertenze ulteriori: Si precisa e si dota di espressa efficacia esonerativa che la presente valutazione è redatta sulla base degli atti, dei documenti e dello stato dei luoghi rilevabile con l'ordinaria diligenza tecnica, nei limiti del mandato ricevuto.
Pertanto, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) declina ogni e qualsivoglia responsabilità civile, penale e professionale nei confronti della procedura, delle parti e dell'eventuale futuro aggiudicatario in ordine a:

- Omissioni o imprecisioni relative all'esatta indicazione dei confini materiali e legali dell'immobile, qualora non espressamente desumibili dai titoli di provenienza.
- L'esistenza di servitù attive o passive, palesi o occulte, apparenti o non apparenti, non specificatamente menzionate nei registri immobiliari esaminati o non rilevabili macroscopicamente dallo stato dei luoghi, di cui non è stato possibile verificare la sussistenza o la consistenza.
- Presenza di vizi occulti, difetti strutturali, impiantistici o di conformità non apparenti, non rilevabili vi-sivamente o emersi solo successivamente al deposito della presente relazione.
- Mancato recepimento di dati, elementi o circostanze involontariamente omessi, ovvero non menzionati per ragioni di sintesi istruttoria o per indisponibilità delle fonti documentali.

Infine, il CTU si solleva da ogni responsabilità qualora i competenti Uffici Tecnici Comunali, o altri enti preposti dovessero rigettare, sospendere o bloccare le pratiche di aggiornamento, sanatoria o regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile.
Qualsiasi onere, rischio e conseguenza derivante dalle suddette limitazioni istruttorie si intende trasferito integralmente in capo all'aggiudicatario, il quale accetta l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, anche in deroga all'art. 1490 c.c.
Eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini delle aree pertinenziali, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificate dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contradditorio con i proprietari confinanti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario ante ventennio al 03/12/2006.
[redacted], per il diritto di piena proprietà. In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO ROSARIO RACITI, in data 22/10/1962; trascritto a CHIOGGIA (VE), in data 27/11/1962, ai nn. 2257/2754.

Proprietario dal 03/12/2006 al 01/02/2008.
[redacted], per il diritto di piena proprietà. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato in ADRIA (RO), in data 13/06/2007, ai nn. 49/Vo. 43; trascritto a CHIOGGIA (VE), in data 16/07/2007, ai nn. 2849/5237.

Proprietaria dal 01/02/2008 ad oggi.
[redacted], per il diritto di piena proprietà. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CARLO ALBERTO ALBERTI DI MIGLIARINO, in data 01/02/2008, ai nn. 115518/244425; registrato a COMACCHIO (FE), in data 04/02/2008, ai nn. 560/1T; trascritto a CHIOGGIA (VE), in data 12/02/2008, ai nn. 559/942.

SI PRECISA CHE LA CRONISTORIA DEI PASSAGGI AL VENTENNIO E' STATA RICOSTRUITA CON L'AUSILIO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE FORNITA AL SOTTOSCRITTO ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO.

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.
(*v.* fascicolo degli allegati **– All. 4 – Documentazione Ipotecaria**).

7. PRATICHE EDILIZIE:

La verifica dei titoli abilitativi del fabbricato è stata eseguita tramite istanza di accesso agli atti al Comune di Taglio di Po.
Considerato l'esito negativo delle ricerche d'archivio per l'immobile in esame, si rimanda alla nota ufficiale del Responsabile dell'Edilizia Privata, qui allegata, che attesta l'assenza di pratiche edilizie.
(*v.* fascicolo degli allegati **– All. 3 – Documentazione Urbanistica**).

7.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO E STATO LEGITTIMO.

L'immobile in oggetto è stato realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765 (cd. "Legge Ponte"), la quale ha esteso l'obbligo di preventiva licenza edilizia all'intero territorio comunale.
Ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, da altri documenti probanti (estratti cartografici, aerofotogrammetrie) o da atti pubblici o privati di cui sia dimostrata la provenienza.

2. RISCONTRO DELLO STATO DI FATTO (SOPRALLUOGO E RILIEVO PLANIVOLUMETRICO).

In fase di sopralluogo peritale, lo scrivente C.T.U. ha eseguito il rilievo planivolumetrico dell'immobile. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali agli atti scaturite dall'accatastamento del 2007, è emersa una netta difformità:

1. Sussiste un ampliamento adibito a magazzino e locali accessori (Ex-Sub. 2) non giustificato da idonei titoli edilizi originari;

2. Esistono due tettoie adiacenti al corpo di fabbrica principale completamente omesse ed assenti dalle planimetrie catastali depositate.

3. VERIFICHE DI REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA ED ACCESSO AGLI ATTI.

Al fine di determinare lo stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), lo scrivente ha condotto un'articolata indagine istruttoria e documentale.

- Esito dell'Accesso agli Atti presso il Comune di Taglio di Po.

In data 30/09/2026, lo scrivente ha formalmente presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taglio di Po (RO).
A seguito dei necessari approfondimenti e dei colloqui intercorsi con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, Arch. SCARPA, l'Amministrazione Comunale ha certificato la totale assenza di pratiche edilizie intestate ai proprietari storici o esecutati.
In data 22/12/2025, il Comune ha rilasciato la dichiarazione ufficiale (rif. Pratica Prot. N° 0019523), allegata alla presente perizia quale parte integrante e complementare, nella quale l'Ente dichiara espressamente*: «che sulla scorta delle informazioni da voi forniteci, presso l'archivio di questo ente, non sono emerse pratiche edilizie intestate alle ditte* [redacted], [redacted], [redacted] [redacted], *inerenti all'immobile ubicato presso il Comune di Taglio di Po (RO) censiti al NCEU sez. urb. VO fg. 7 part. 206 sub. 1, sub. 2 e sub. 4.»* .

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

- Indagine Storica: Titolo di Provenienza ed Ex Ente Delta Padano.

A fronte del mancato rinvenimento di titoli comunali, in data 28/07/2026 lo scrivente si è recato nuovamente presso l'Ufficio Tecnico comunale alla presenza dell'Arch. Scarpa per analizzare la documentazione d'origine dell'immobile.

Dagli atti di provenienza è emerso che il bene è stato originariamente assegnato tramite P.R.D. (Piano di Riforma Fondiaria) dell'ex Ente Delta Padano.

Dall'esame della Variante al PRG in adeguamento al Piano di Area del Delta del Po – Sussidi Operativi – La casa Rurale e gli annessi rustici – Abitazione del conduttore Tipologia Edilizia della Riforma (Tipo I, anni '50), è appurato che gli immobili realizzati all'epoca dall'Ente prevedevano esclusivamente il corpo abitativo con stalla adiacente, **struttura del tutto non coincidente con la consistenza e la sagoma del magazzino** e delle **tettoie attualmente riscontrate**.

- **Indagine Aerofotogrammetrica IGM (Ante 1° Settembre 1967).**

Attesa la totale assenza di titoli abilitativi per la porzione adibita a magazzino e tettoie, si è reso necessario verificare se l'edificazione potesse considerarsi antecedente al 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della Legge n. 765/1967 c.d. "Legge Ponte", che ha esteso l'obbligo di licenza edilizia a tutto il territorio comunale, compresi i centri fuori perimetro urbano).

Ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, lo scrivente ha condotto una verifica presso l'IGM (Istituto Geografico Militare) per l'acquisizione di fotogrammi aerei d'epoca.

L'unica strisciata aerofotogrammetrica disponibile ed utile (allegata alla presente relazione) risulta datata 18/06/1955.

Dalla lettura dell'ortofoto del 18/06/1955 si evince chiaramente la presenza del solo fabbricato originario riconducibile alla tipologia edilizia della Riforma Fondiaria (Abitazione Tipo I con stalla).

Non vi è alcuna traccia della struttura adibita a magazzino (Sub. 2) né delle due tettoie adiacenti.



Ingrandimento Strisciata Aereofotogrammetria IGM

4. GIUDIZIO TECNICO SULLA REGOLARITÀ E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sulla base delle risultanze documentali, comunali e fotogrammetriche, si rassegnano le seguenti conclusioni:

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

1. **Abitazione (Ex-Sub. 1):** Risulta legittimata nell'impianto volumetrico originario dell'Ente Delta Padano risalente agli anni '50 e confermato dalla foto aerea IGM del 18/06/1955.
2. **Magazzino e Tettoie Adiacenti (Ex Sub. 2 ed accessori):** Sono stati realizzati in epoca successiva al 18/06/1955 ed in totale assenza di titolo abilitativo edilizio, configurando opere completamente abusive e non sanabili ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Oneri di Demolizione e Ripristino:
L'aggiudicatario del bene, a seguito dell'emissione del Decreto di Trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione, dovrà procedere obbligatoriamente ed a propria cura e spesa alla totale demolizione delle opere abusive (magazzino e relative tettoie) e al contestuale ripristino dello stato dei luoghi.
Tali oneri sono stati debitamente considerati ed detratti dal valore di stima del bene, come recepito anche nella variazione catastale di aggiornamento già predisposta e depositata dallo scrivente.

5. RICHIAMI NORMATIVI DI RIFERIMENTO.
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia):
- Art. 9-bis, comma 1-bis: Disciplina dello "stato legittimo dell'immobile" e mezzi di prova (titoli abilitativi, estratti catastali, riprese aeree storiche);
- Art. 31: Sanzioni per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, totale difformità o variazione essenziale;
- Art. 46: Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici privi di titolo abilitativo (salve le deroghe e le specifiche disposizioni previste per le vendite giudiziarie).
- Legge 6 agosto 1967, n. 765 (c.d. "Legge Ponte"): Introduzione dell'obbligo generalizzato di licenza edilizia sull'intero territorio comunale a far data dal 1° settembre 1967.
- Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive):
- Art. 17 e Art. 40: Disposizioni sulla trasferibilità degli immobili abusivi ed eccezioni relative alle procedure di esecuzione immobiliare;
- Art. 40, comma 6: Disciplina degli acquisti in sede di esecuzione immobiliare e termini per l'eventuale sanatoria post-aggiudicazione (ove ne ricorrano i presupposti di legge).
- Normativa della Riforma Fondiaria (D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1145 e L. 21 ottobre 1950, n. 841): Atti istitutivi ed operativi dell'ex Ente Delta Padano.

6. CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA E MANLEVA DEL C.T.U. CLAUSOLA DI LIMITAZIONE DI RESPONSABILITÀ PER FATTI ANTESTATI O ATTI OMESSI.
La presente valutazione e le correlate attestazioni sulla regolarità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile sono state redatte dal sottoscritto C.T.U. sulla scorta delle verifiche condotte con la massima diligenza professionale, sulla base dei documenti resi disponibili dalle parti, e delle attestazioni rilasciate dagli Enti Pubblici preposti (Comune di Taglio di Po, Agenzia delle Entrate - Territorio, Istituto Geografico Militare), tra cui la citata dichiarazione comunale del 22/12/2025 (Prot. N° 0019523).
Lo scrivente Esperto Stimatore declina sin d'ora ogni e qualsiasi responsabilità civile, penale o professionale per l'eventuale emersione futura di:

1. Documenti, licenze, concessioni, condoni, autorizzazioni o pratiche edilizie comunque denominate, attinenti all'immobile in oggetto, che non siano stati inseriti negli archivi consultati, ovvero siano stati smarriti, erroneamente catalogati, omessi o non ostesi dalle competenti Pubbliche Amministrazioni alla data delle ricerche;

2. Eventuali vincoli, gravami o difformità non rilevabili dai registri pubblici o dalla documentazione d'atto, né obiettivamente riscontrabili durante i sopralluoghi dello stato di fatto;

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

3. Interventi o modifiche dello stato dei luoghi eseguiti da terzi in epoca successiva alla data dell'ultimo sopralluogo peritale. Le valutazioni ed il giudizio di stima contenuto nella presente perizia s'intendono pertanto formulati *"allo stato degli atti e delle risultanze ufficiali note alla data di redazione*", con espressa manleva dello scrivente da ogni pregiudizio o contestazione derivante da eventuali insussistenze o inesattezze documentali imputabili a terzi o alla Pubblica Amministrazione.

4. Stima economica delle opere di demolizione e ripristino dei luoghi.

Al fine di determinare il valore di stima definitivo del cespite staggito, si procede alla quantificazione forfettaria degli oneri necessari per la rimozione delle opere abusive e il ripristino della conformità materiale del fabbricato. Le valutazioni economiche tengono conto delle specifiche caratteristiche costruttive e dello stato conservativo della porzione di magazzino abusiva (volume complessivo pari a circa 400 mc):

- **Struttura portante:** murature perimetrali isolate in blocchi di cemento e n. 2 pilastri centrali in cemento armato/cemento.

- **Struttura di copertura**: orditura in legno ad ordine singolo/doppio.

- **Manto di copertura:** lastre in fibrocemento contenente amianto (Eternit).

- **Stato conservativo:** pessimo e pericolante, elemento che impone l'adozione di particolari e gravose misure di sicurezza (linee vita temporanee, opere di puntellamento preventivo, divieto di calpestio della copertura).

Computo estimativo sintetico (A corpo)

Lo scrivente, analizzati i prezzi medi di mercato correnti per la tipologia di lavorazioni e considerate le macro-voci necessarie, formula la seguente stima parametrica globale:

1. **Bonifica e smaltimento manufatti contenenti amianto (MCA):** redazione del Piano di Lavoro ex art. 256 D.Lgs. 81/08 da presentare all'AULSS competente, operazioni di incapsulamento, rimozione, confezionamento, trasporto e conferimento a discarica autorizzata delle lastre di Eternit. Prezzo stimato a corpo: **€ 5.500,00**;

2. **Allestimento cantiere e messa in sicurezza preventiva:** installazione di recinzioni, opere provvisionali di puntellamento del magazzino pericolante al fine di operare in sicurezza, DPI specifici. Prezzo stimato a corpo: **€ 2.500,00**;

3. **Demolizione controllata della porzione di magazzino:** smontaggio della struttura di copertura in legno, abbattimento meccanico e manuale delle murature in blocchi di cemento e dei due pilastri centrali, con esclusione delle strutture portanti del fabbricato lecito adiacente. Prezzo stimato a corpo: **€ 7.000,00;**

4. **Cernita, carico, trasporto e smaltimento macerie:** movimentazione dei materiali di risulta non pericolosi (blocchi, calcestruzzo, legno) e conferimento presso centri di recupero/discarica autorizzati, comprensivo di eco-tassa. Prezzo stimato a corpo: **€ 6.500,00**;

5. **Opere di ripristino e finitura del fabbricato lecito:** interventi edili sulle pareti di distacco del corpo demolito, comprendenti la chiusura di eventuali varchi, la regolarizzazione delle murature, il ripristino degli intonaci e la tinteggiatura esterna per rendere l'immobile conforme alle planimetrie catastali depositate dallo scrivente. Prezzo stimato a corpo: **€ 4.500,00**:

   ➢ **TOTALE STIMATO DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO: € 26.000,00 (oltre IVA di legge).**

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

Oneri Totali: € 26.000,00.

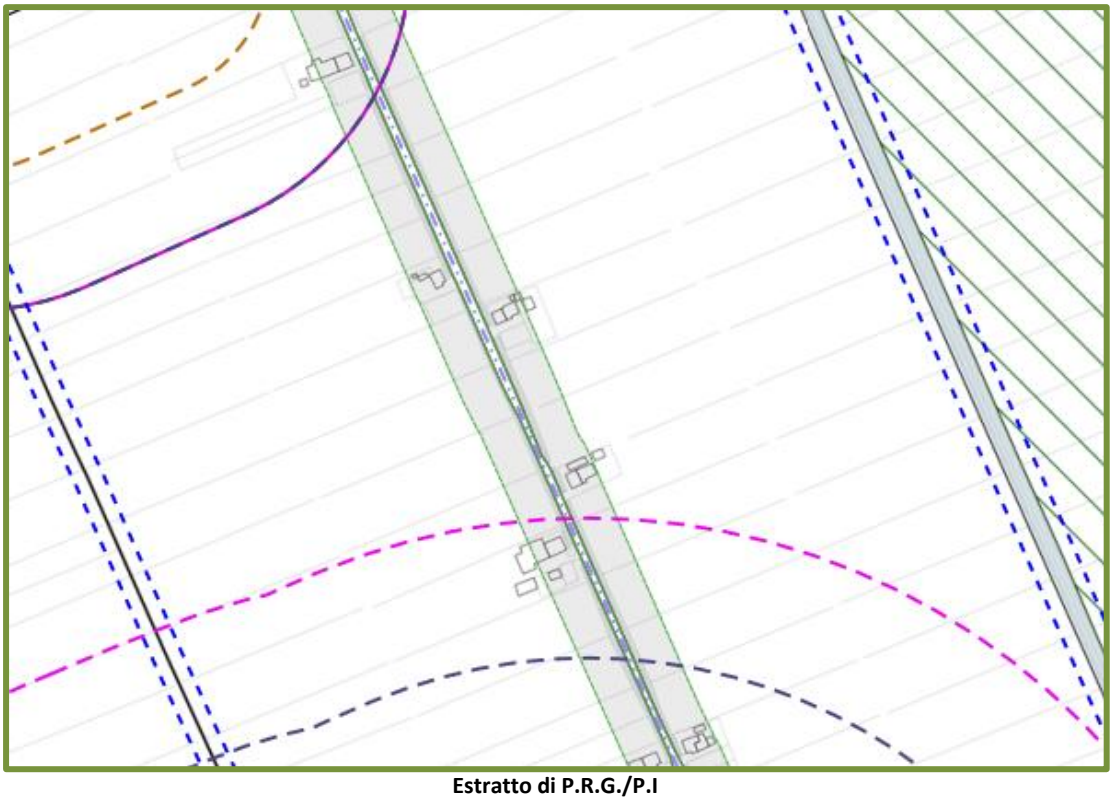
Clausola di salvaguardia del CTU (Limitazione di responsabilità).
Si precisa espressamente che la quantificazione economica sopra riportata rappresenta una valutazione meramente indicativa, parametrica e stimata a corpo dallo scrivente sulla base dello stato dei luoghi visibile all'atto del sopralluogo e dei listini medi correnti.
I costi reali delle lavorazioni potranno subire variazioni, anche significative, in aumento o in diminuzione, in relazione a molteplici fattori non prevedibili in questa sede, quali – a titolo esemplificativo ma non esaustivo – l'andamento futuro dei prezzi dei materiali e del mercato edile, le precise prescrizioni operative che verranno imposte dagli enti competenti (AULSS, Ufficio Tecnico Comunale), la necessità di indagini strutturali preliminari sul magazzino pericolante o imprevisti esecutivi in fase di cantiere.
Pertanto, il futuro aggiudicatario dell'immobile dichiara di accettare il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, prendendo atto che i costi effettivi di ripristino resteranno a suo esclusivo carico e rischio.
Non sarà ammessa alcuna rivalsa, azione di regresso, richiesta di risarcimento danni o indennizzo nei confronti del sottoscritto CTU (Esperto Stimatore) qualora i costi da sostenere per la demolizione e la conformazione dell'immobile dovessero discostarsi, per qualunque motivo, dall'importo puramente orientativo sopra preventivato.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia
Note generali sulla conformità:
A seguito di istanza di accesso ai documenti amministrativi edilizi, il Comune di Taglio di Po (RO) ha riscontrato esito negativo.
Nello specifico, l'ente ha certificato l'assenza di fascicoli o titoli abilitativi nell'archivio storico comunale intestati ai soggetti indagati ([redacted]) e correlati ai beni immobili censiti al NCEU alla sez. urb. VO, fg. 7, part. 206, Ex-Subaltern 1, 2 e 4 di Via Marina n. 132.
Non risultano titoli edilizi sugli archivi Comunali.
(*v.* fascicolo degli allegati **– All. 3 – Documentazione Urbanistica**).

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano regolatore generale**
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 56 del 27.11.2010 e successivamente validato e approvato in sede di Conferenza dei Servizi decisoria il 22 giugno 2016. L'iter si è concluso formalmente a livello regionale con
Zona omogenea:	**Viabilità/Fasce di rispetto stradale - D.Lgs. n° 285/1992 e D.P.R. 495/1992**
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato "COMUNE" alla presente perizia. Sono disponibili o presso l'U.T.C. oppure nel sito del Comune di Taglio di Po (RO) al seguente indirizzo "https://www.comune.tagliodipo.ro.it/dal-pat-al-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

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071



Estratto di P.R.G./P.I

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla Documentazione presente sul sito del Comune di Taglio di Po, riprodotta in estratto non ufficiale in allegato (*v.* fascicolo degli allegati - **All. 3 - Documentazione Urbanistica**)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Note sulla conformità: Nessuna.

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

A - ABITAZIONE CON MAGAZZINO E AREA CORTILIVA

Trattasi di un fabbricato residenziale unifamiliare con magazzino e area cortiliva di pertinenza ubicato nel Comune di Taglio di Po (RO), in Via Marina n. 132, risalente a un'epoca edificatoria antecedente al 1955 ed eretto con struttura portante in muratura di mattoni pieni di laterizio, disposto su due piani fuori terra e inserito all'interno di un'area cortiliva di pertinenza esclusiva sulla quale insiste, in aderenza un magazzino e altri vani accessori in muratura di cls e copertura in eternite che se ne prevede la demolizione con ripristino dei luoghi in quanto è in totale assenza di titolo abilitativo edilizio, configurando opere completamente abusive e non sanabili ai sensi della normativa urbanistica vigente.

L'immobile residenziale si sviluppa su due livelli fuori terra, tra loro collegati tramite un corpo scala interno a rampa. L'altezza interna utile è pari a 2,80 metri per il piano terra e a 2,90 metri per il piano primo. La distribuzione funzionale degli spazi interni è così articolata:

Piano Terra (H = 2,80 m):

- Zona Giorno: L'accesso principale immette direttamente su un vano adibito a soggiorno, comunicante con un locale cucina finestrato.
- Zona Notte e Servizi: Un disimpegno distribuisce una prima camera da letto e un locale bagno. Nel sottoscala è ricavato un piccolo vano ripostiglio.
- Accessori Aderenti: In aderenza alla struttura principale, sul lato ovest, si trovano un ripostiglio e un secondo vano accessorio con altezze variabili (da 2,95 m a un massimo di 4,50 m all'imposta del tetto). Completa la consistenza del piano un ulteriore vano ripostiglio isolato, situato nella corte pertinenziale retrostante.

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

Piano Primo (H = 2,90 m)

- Zona Notte: Il vano scala sbarca su un corridoio di disimpegno che garantisce l'accesso indipendente a due ampie camere da letto finestrate.

Stato di Conservazione e Manutenzione (Sub 5 e 6 – Ex Sub 1)

Lo stato di manutenzione dell'unità abitativa è da considerarsi pessimo.

L'immobile versa in condizioni di totale degrado per quanto concerne le finiture interne, i serramenti (privi di requisiti minimi di tenuta e isolamento) e la totalità degli impianti tecnologici, i quali risultano obsoleti e non conformi alle normative vigenti.

Al fine di rendere l'unità immobiliare idonea dal punto di vista igienico-sanitario e nuovamente abitabile, si rende strettamente necessario un intervento integrale di straordinaria manutenzione / ristrutturazione edilizia.

Lo stato di fatto dei luoghi trova riscontro visivo nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (v. fascicolo degli allegati – **All. 1- Documentazione Fotografica**).

DESCRIZIONE DEL MAGAZZINO ADIACENTE (EX - SUBALTERNO 2) – DA DEMOLIRE.

L'unità immobiliare è destinata ad attività di deposito o stoccaggio merci.

Si sviluppa interamente al piano terra in aderenza parziale con i manufatti dell'abitazione.

L'immobile presenta una configurazione volumetrica con coperture a falda inclinata e altezze interne utili variabili da un minimo di 2,45 metri fino a un culmine massimo di 4,70 metri.

La consistenza interna è definita da un ampio vano open-space pilastrato dotato di due ampi varchi d'accesso carrabili, oltre a due locali di minori dimensionsi sul retro destinati a deposito.

Stato di Conservazione, Criticità Strutturali e Obblighi dell'Aggiudicatario (Ex -Sub 2)

A seguito di un evento sismico, il corpo di fabbrica destinato a magazzino ha subito gravi lesioni e si trova attualmente in uno stato pericolante dal punto di vista strutturale, evidenziando un gravissimo deficit statico.

Anche il livello delle finiture e lo stato generale di conservazione risultano pessimi.

A seguito delle verifiche e delle indagini documentali eseguite dallo scrivente perito presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) di Taglio di Po e presso il competente Catasto (i cui esiti e riferimenti protocollari sono già stati ampiamente dettagliati nei capitoli precedenti della presente relazione), è emersa l'impossibilità di recupero del manufatto.

Pertanto, si evidenzia che il corpo magazzino (Ex-Subalterno 2) dovrà essere completamente demolito a cura e spese esclusive dell'aggiudicatario, con il conseguente e obbligatorio ripristino dei luoghi al fine di conformare il compendio allo stato legittimo autorizzato.

La documentazione fotografica dimostrante lo stato di reale pericolo e il degrado strutturale del fabbricato è visionabile nella Documentazione fotografica allegata (v. fascicolo degli allegati – **All. 1- Documentazione Fotografica**), quale parte integrante del presente documento.

NOTA FINALE DI CONFORMITÀ PROSPETTICA E AGGIORNAMENTO CATASTALE.

Si evidenzia e si precisa formalmente che l'immobile, una volta intervenuta l'aggiudicazione definitiva e a seguito dell'adempimento dei sopra citati obblighi di totale demolizione della porzione illecita e pericolante da parte dell'aggiudicatario, risulterà nello stato di fatto ripristinato esattamente tale e quale alla rappresentazione grafica indicata nelle planimetrie catastali aggiornate dal sottoscritto perito.

Tali elaborati grafici aggiornati, che prefigurano la consistenza legittima e definitiva del compendio, sono allegati alla presente relazione nell'Allegato 2 "Documentazione Catastale", costituendo parte integrante, sostanziale e inscindibile del presente rapporto di valutazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

Superficie complessiva di calcolo di circa mq 166,00.
E' posto al piano: Terra e Primo (Abitazione) Piano Terra (Magazzino).
L'edificio è stato costruito nel: ante '61.
L'edificio è stato ristrutturato nel: dato non rilevato.
L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 132; ha un'altezza utile interna di circa m. Variabile (vedi planimetrie).
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da un corpo di fabbrica principale adibito a civile abitazione, elevato su due piani fuori terra, e da un volume adiacente destinato a magazzino.
Si precisa che la presente descrizione dello stato dei luoghi si concentrerà esclusivamente sulla porzione residenziale.
In quanto l'edificio adiacente (magazzino) è stato escluso dall'analisi descrittiva e qualitativa in quanto versa in uno stato di grave degrado manutentivo e strutturale.
Nello specifico, si evidenziano criticità statiche localizzate tali da configurare un manifesto pericolo di crollo.
Per tale ragione, ed in virtù delle vigenti disposizioni urbanistiche, per detta porzione è già prevista la demolizione coatta con conseguente ripristino dello stato legittimo dell'area.
Di riflesso, la valutazione economica globale del compendio è stata parametrata sulla sola volumetria residenziale legittima, considerata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Stato conservativo e manutentivo della porzione abitativa: L'unità immobiliare residenziale si presenta in un quadro clinico-strutturale e manutentivo decisamente deficitario, caratterizzato da una prolungata totale carenza di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.
Le principali criticità riscontrate vengono di seguito dettagliate:

- Involucro edilizio e coperture: Il manto di copertura manifesta evidenti discontinuità e fenomeni di ammaloramento diffuso, con conseguenti infiltrazioni meteoriche dirette che compromettono l'integrità delle strutture sottostanti.

- Fenomeni igrotermici e patologie edilizie: All'interno dei locali si riscontra una massiccia presenza di umidità diffusa (sia da infiltrazione zenitale che, verosimilmente, per risalita capillare dalle strutture di fondazione). Tale fenomeno ha generato estese efflorescenze saline, distacchi di intonaco e proliferazioni di muffe e colonie fungine su superfici parietali e plafoni, rendendo gli ambienti dal punto di vista igienico-sanitario temporaneamente insalubri.

- Componenti finestrati e finiture: Gli infissi e i serramenti esterni risultano obsoleti, privi di requisiti minimi di trasmittanza termica e caratterizzati da un avanzato stato di decadimento materico, non più idonei a garantire l'impermeabilità all'aria e all'acqua.

- Dotazioni impiantistiche: Gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, termico ed elettrico) sono completamente vetusti, non rispondenti alle normative di sicurezza vigenti (Ex DM 37/08) e totalmente inefficienti.

Considerazioni conclusive sulla stimaIn virtù dello stato dei luoghi sopra descritto: l'immobile necessita di un integrale e radicale intervento di ristrutturazione edilizia.
La stima economica è stata pertanto redatta applicando il criterio del valore di mercato nello stato di fatto attuale, decurtando i costi necessari al ripristino dell'abitazione e gli oneri di demolizione del magazzino abusivo/pericolante, computando esclusivamente il valore della superficie rimanente e urbanisticamente legittima.

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a. e laterizio** condizioni: **da ristrutturare** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **eternit** condizioni: **pessime** Riferito limitatamente a: MAGAZZINO ADIACENTE Note: Si evidenza la presenza di ampie zone danneggiate da eventi sismici pregressi.
Fondazioni	tipologia: **non verificabile** materiale: **non verificabile** condizioni: **non verificabile** Note: INTERO IMMOBILE
Scale	tipologia: **a rampe ad** materiale: **granito** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE
Solai	tipologia: **soletta in c.a. in opera** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE
Solai	tipologia: **legno** condizioni: **pessime** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE - RIPOSTIGLIO ADIACENTE
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE
Strutture verticali	materiale: **Blocchi in cls** condizioni: **pessime** Riferito limitatamente a: MAGAZZINO ADIACENTE Note: Si evidenzia la presenza di fessurazioni "importanti" a seguito di eventi sismici pregressi subiti.
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE
Travi	materiale: **legno** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE - RIPOSTIGLIO ADIACENTE
Travi	materiale: **legno** condizioni: **pessime** Riferito limitatamente a: MAGAZZINO ADIACENTE

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio zincato** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: ACCESSO PEDONALE
Cancello	tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio zincato** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: ACCESSO CARRAIO
Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno e vetro** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **P.V.C.** condizioni: **da ristrutturare** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE
Infissi esterni	tipologia: **fissi** materiale: **Ferro e Vetro** protezione: **inesistente** condizioni: **pessime** Riferito limitatamente a: MAGAZZINO ADIACENTE
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **pessime** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non verificabile** condizioni: **da ristrutturare** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE
Manto di copertura	materiale: **eternit** coibentazione: **inesistente** condizioni: **pessime** Note: Si evidenzia la presenza della copertura in Eternit
Pareti esterne	materiale: **blocchi in cls** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **inesistente** condizioni: **pessime**

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

	Riferito limitatamente a: MAGAZZINO ADIACENTE
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **da ristrutturare** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE
Pavim. Esterna	materiale: **calcestruzzo** condizioni: **pessime** Riferito limitatamente a: MARCIAPIEDE PERIMETRALE E AREA CORTILIVA FINO AL MAGAZZINO
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE - PIANO TERRA
Pavim. Interna	materiale: **cotto** condizioni: **pessime** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE - RIPOSTIGLIO ADIACENTE
Pavim. Interna	materiale: **marmette di cemento** condizioni: **scarse** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE - PIANO PRIMO - IN PARTE
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **pessime** Riferito limitatamente a: MAGAZZINO ADIACENTE
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE - PORTA D'INGRESSO
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **scarse** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **pessime** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE

Impianti:

Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **Split** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE
Elettrico	tipologia: **MISTO** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE E MAGAZZINO
Fognatura	tipologia: **non verificabile** rete di smaltimento: **non verificabile** recapito: **non verificabile** ispezionabilità : **impossibile** condizioni: **non verificabile** conformità: **non a norma** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non verificabile** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma** Riferito limitatamente a: ABITAZIONE Note: Il piano primo dell'abitazione è sprovvisto dell'impianto termico

Impianti (conformità e certificazioni)

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non verificabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Da ristrutturare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia murale
Stato impianto	Pessimo
Potenza nominale	non verificabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	non verificabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto di riscaldamento è solamente nell'abitazione al piano terra e necessita di ristrutturazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo delle varie superfici di seguito indicati è stato desunto mediante quanto previsto dall'edizione 2015 delle *"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"* edite dall'ABI e recepite nella IV edizione del *"Codice delle Valutazioni Immobiliari"* e, quindi, tradotte nel *"Sistema Italiano di Misurazione"* che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Il valore di riferimento preso in considerazione dal sottoscritto è la superficie lorda comprensiva dunque di tutte le tramezzature e divisori interni sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e di tutte le murature perimetrali con metà di quelle di confine (il tutto pertanto assimilabile alla superficie commerciale). I coefficienti di ponderazione degli accessori sono i seguenti: garage 50%, porticati e tettoie 35%, ripostigli esterni/sottotetti/accessori assimilabili a verande o tettoie chiuse o terrazzamenti 25%, cantina 60%, seminterrato o interrato 60%, giardino o corte scoperta esterna 10%, balconi 35%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA: Ingresso, cucina, soggiorno, letto, bagno, ripost., ripost. e magazzino	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00
PIANO PRIMO: vano scala con disimpegno, tre stanze da letto	sup lorda di pavimento	53,00	1,00	53,00
Area Cortiliva	sup lorda di pavimento	1.560,00	0,10	156,00
		1.726,00		**322,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Intero Edificio

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2°-2025
Zona: Taglio di Po Zona Rurale
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 750
Valore di mercato max (€/mq): 1050

Note: I valori OMI inseriti nel presente rapporto assolvono a un mero obbligo informativo e documentale, rappresentando medie statistiche di zona per immobili in stato normale. Non sono stati assunti come base di calcolo per la valutazione finale. La consistenza economica del bene è stata determinata applicando i reali valori di mercato per metro quadro, ponderati in ribasso a causa dello stato conservativo particolarmente critico dell'immobile. Tale precisazione si rende necessaria affinché il lettore non confonda il dato statistico astratto (OMI) con il valore reale e oggettivo del cespite stimato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Preliminarmente al metodo di stima si precisa che la misuraziione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011), come sopra riportate; I valori sono stati ottenuti con apposite rilievo dello stato di fatto uti-lizzando metro fisso, flessometro e misuratore laser Leica Disto Classic.

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con metodo estimativo basato sul “confront di mercato” o MCA – Market Comparasion Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti “comparabili”); solo nel caso in cui detto metodo, a giudizio dello scrivente e per mancanza di comparabili idonei, non sia considerate at-tendibile, si passerà al metodo del “costo di costruzione/ristrutturazione” (con eventuale stima della parcentuale di ristrutturazione svolta sino a quell momento).

I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto dell’andamento di mercato (particolarmente depresso in questo period vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, le caratteristiche fisiche di destinazione di uso si riferiscono alle caratteristiche architettoniche ed impiantistiche peculiari dell’uso cui sono destinati gli immobili (residenziale, direzionale, commerciale, industriale, destinazione speciale, altro, etc.).

Quindi per la determinazione del Valore attuale Commerciale, della casa singola con area cortiliva di pertinenza, oggetto del presente rapporto di valutazione, si è tenuto conto delle loro caratter-istiche intrinseche ed estrinseche, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le superficie, la tipologia costruttiva, la dotazione degli impianti tecnologici, il grado delle finiture, la classificazione delle aree in base al P.R.G. vigente, l'efficienza delle opere di urbanizzazione, la richiesta sul mercato di immobili simili e gli altri fattori determinanti ai fini della stima stessa.

Nel caso specifico dopo quanto esposto, e da analisi fatte sul mercato, si è ritenuto equo at-tribuire alla unità immobiliare in esame i seguenti valori unitari:

- ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI euro/mq 280,00;

Quindi mediante l’applicazione del seguente principio:

$Vx = (\sum Vi/\sum VPi)*Px$

dove:

Vx = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione;
∑ Vi = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto con quello da stimare;
∑ Pi = sommatoria delle superfici note) dei beni simili;
Px = più parametron di confront del bene da stimare (superficie).

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie commerciale espresso in mq ed il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

Catasto di Rovigo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia (VE);
Uffici del registro di Comacchio (FE) e Chioggia (VE);
Ufficio tecnico di Taglio di Po (RO);
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti nella zona dei Comuni in cui si trova l'immobile;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I prezzi di mercato degli immobili abitativi nella frazione di Oca Marina a Taglio di Po (RO) variano mediamente tra i 350 €/m² e i 600 €/m² per le abitazioni indipendenti e civili standard, mentre l'intero comune di Taglio di Po registra una media generale di circa 881 €/m² - 925 €/m².
Essendo una frazione periferica immersa nel Parco Regionale del Delta del Po, i valori al metro quadro risultano sensibilmente più contenuti rispetto al centro storico o alle aree principali del paese. Per quanto riguarda l'immobile in oggetto di valutazione, a seguito del scarso stato di manutenzione e conservazione il prezzo medio, al mq, attribuibile e pari ad Euro 280,00;
Altre fonti di informazione: Il sottoscritto si è inoltre avvalso di dati desunti da vari manuali di consulenza immobiliare e prontuari.
Sono stati recuperate da siti internet, che si occupano di vendita immobiliare a uso abitativo/residenziale, da colloqui avuti con operatori del settore immobiliare, liberi professionisti operanti nella zona, dalla conoscenza diretta del settore immobiliare e dalla propria esperienza personale in materia di stima immobiliare.
Bibliografia di Riferimento:
INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2013) in particolare:
- I concetti fondamentali dei principi di valutazione generalmente accettati (GAVP);
- Il codice di condotta;
- IVS 1 Valutazioni basate sul valore di mercato;
- IVS 2 Basi diverse dal valore di mercato;
- IVS 3 Rapporto di Valutazione;
- TECNOBORSA (2011): Codice delle valutazioni Immobiliari 4^ Edizione, TECNOBORSA Editore;
- MARCO SIMONOTTI (2011): Valutazione Immobiliare Standard, 3^ Edizione STIMATRIX Editore;
- MARCO SIMONOTTI (2006): Metodi di stima immobiliare, Dario Flaccovio Editore;
- UNI (11558:2014): Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza UNI;
- UNI (11612:2015): Stima del valore di mercato degli immobili UNI;
- ABI (2015): Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie;
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): Due Diligence Immobiliare, DEI Editore;
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): Manuale Operativo delle Stime Immobiliari;
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): Annuario Immobiliare;
- Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.;
- SILVIO REZZONICO (2000): I reati edilizi, ed il S.

8.3 Valutazione corpi:

A - ABITAZIONE CON MAGAZZINO E AREA CORTILIVA. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.160,00

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
PIANO TERRA: Ingresso, cucina, soggiorno, letto, bagno, ripost., ripost. e magazzino	113,00	€ 280,00	€ 31.640,00
PIANO PRIMO: vano scala con disimpegno, tre stanze da letto	53,00	€ 280,00	€ 14.840,00
Area Cortiliva	156,00	€ 280,00	€ 43.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.160,00
Valore Finale			**€ 90.160,00**

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071

Valore corpo	€ 90.160,00
Valore complessivo intero	€ 90.160,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 90.160,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - ABITAZIONE CON MAGAZZINO E AREA CORTILIVA	Abitazione di tipo economico [A3]	322,00	€ 90.160,00	€ 90.160,00

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%) **- € 13.524,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **- € 26.000,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 50.636,00**

Valore che si arrotonda ad: € 50.000,00

LOTTO UNICO
PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO A
€ 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:
Allegato 1 - documentazione fotografica;
Allegato 2 – documentazione catastale aggiornata/attuale (tabulati di visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, estratti di mappa e planimetrie Catasto Fabbricati);
Allegato 3 - documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica aggiornato, copie dei provvedimenti urbanistico - amministrativi indicati in relazione);
Allegato 4 - documentazione ipotecaria aggiornata/attuale (titolo di provenienza, visure aggiornate) documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (tratta dal fascicolo d'Ufficio).

La presente relazione di stima e la documentazione di corredo, sarà depositata in forma cartacea ed in file, quest'ultima mediante trasmissione telematica.
Copia di tutto l'elaborato peritale, in formato digitale e unitamente al video-filmato dei luoghi, sarà consegnato alla Ediservice s.r.l. su supporto informatico.
Ad avvenuto deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, copia della sola relazione di stima sarà trasmessa all'esecutato a mezzo servizio postale ed al creditore procedente, a quelli intervenuti ed il custode giudiziario mediante e-mail.

Data di generazione:
07 agosto 2026

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Daziale

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Rovigo
Iscrizione Albo N. 1315
Geometra Mirko Daziale

Firmato Da: DAZIALE MIRKO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3b4071