
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FIRE SPA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **57/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-02-2022 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROMAGNOLI**

Custode Giudiziario: **Rag - Tiziano Stocco**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

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

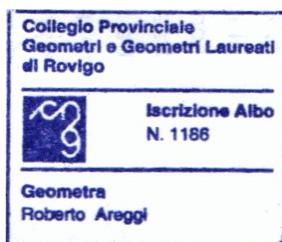
Codice fiscale: RGGRR65P01G836J

Studio in:

Fax:

Email: studioareggi@libero.it

Pec: roberto.areggi@geopec.it



Firmato digitalmente da
AREGGI ROBERTO
C: IT

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Aguiaro 189 - Crespino (RO) - 45030

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/2 - [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/2, foglio 18, particella 292,
indirizzo Via Aguiaro, piano T-1, comune Crespino, categoria A/4, classe 3,
consistenza 6.5 vani, superficie 117 mq, rendita € 234.99

ENTE URBANO, sezione censuaria Crespino foglio 6, particella 292, qualità EU,
superficie catastale 368

2. Stato di possesso

Bene: Via Aguiaro - Crespino (RO) - 45030

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Aguiaro - Crespino (RO) - 45030

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Aguiaro - Crespino (RO) - 45030

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: FIRE SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Aguiaro 189 - Crespino (RO) - 45030

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Aguiaro 189 - Crespino (RO) - 45030

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Aguiaro 189 - Crespino (RO) - 45030

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Aguiaro 189 - Crespino (RO) - 45030

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 55.000,00

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

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

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi,

assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, 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 ipocatastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli

Beni in **Crespino (RO)**
Località/Frazione
Via Aguiaro

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Aguiaro

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 - [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/2, foglio 18, particella 292,
indirizzo Via Aguiaro 189, piano T-1, comune Crespino, categoria A/4, classe 3,
consistenza 6.5 vani, superficie 117 mq, rendita € 234.99

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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ENTE URBANO , sezione censuaria Crespino, foglio 6, particella 292, qualità EU, superficie catastale 368

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVISORIO INTERNI AL FABBRICATO DIFFORMI, SEDIME DELLA CANTINA ESTERNA SPOSTATO E DIVERSO (VEDI SEZIONE 7 CONFORMITA' EDILIZIA)

Regolarizzabili mediante: presentazione nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: 1-TRAMEZZA CHE DIVIDE CORRIDOIO CON PRANZO AL PIANO TERRA E CON LA CUCINA. 2- CANCELLAZIONE DELLA CANTINA DALLA PLANIMETRIA CATASTALE totale oneri = NUOVO DOCFA: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Padova.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Delta del Po.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di FIRE SPA contro [REDACTED],
[REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 210.000.00; Importo capitale: € 105.000.00 ; A rogito di Notaio Penzo Livio in data 25/02/2004 ai nn. 30950; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 04/03/2004 ai nn. 2341/482 ; Note: Ipoteca originariamente stipulata con Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni a r.l. (credito successivamente ceduto ad FIRE spa)

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di FIRE SPA contro [REDACTED],
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 02/03/2021 ai nn. 384 iscritto/trascritto a Rovigo in data 24/05/2021 ai nn. 4172/3164;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] proprietà per 1/2 dal 30/09/1997 al 13/02/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gabinio Claudio, in data 30/09/1997, ai nn. 141879; trascritto a Rovigo, in data 09/10/1997, ai nn. 7579/5260.

Note: Trascrizione contro

[REDACTED] per diritti pari a 1/4 di piena proprietà e [REDACTED] per diritti pari a 3/4 di piena proprietà

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietà per 1/1 dal 13/02/2003 al 25/02/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gabinio Claudio, in data 13/02/2003, ai nn. 166170; trascritto a Rovigo, in data 20/02/2003, ai nn. 1765/1071.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni dal 25/02/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Penzo Livio, in data 25/02/2004, ai nn. 30949/11591; trascritto a Rovigo, in data 04/03/2004, ai nn. 2340/1489.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 23/1980 del 30 settembre 1981

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione

Oggetto: Ristrutturazione generale

Rilascio in data 30/09/1981 al n. di prot. 23/80

NOTE: DURANTE LA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI NEL COMUNE DI CRESPINO LA PRESENTE PRATICA NON E' STATA RINTRACCIATA IN ARCHIVIO, NE SUI REGISTRI CARTACEI, LA DESCRIZIONE DERIVA DAL ROGITO NOTARILE DI ACQUISIZIONE DELLA PROPRIETA' DA PARTE DEI SIGG. [REDACTED] IN DATA 25/02/2004

Numero pratica: N. 502/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CANTICA NEL CORTILE DEL FABBRICATO MAPPALE 292

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. 502/86/ED

Rilascio in data 08/01/1990 al n. di prot. 502/86

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: IL FABBRICATO IN QUESTIONE, VISIONANDO I DISEGNI, PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE DEL CONDONI RISULTA COMPLETAMENTE DEMOLITO . QUINDI LA PRATICA EDILIZIA PERDE DI VALIDITA' IN QUANTO NON INSISTE PIU' IL BENE.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) IL FABBRICATO ADIBITO A GARAGE NELLA PRATICA 502/86 NON ESISTE PIU', NECESSITA ANNULLAMENTO DELLA PRATICA STESSA. 2) IL FABBRICATO PRESENTE NEL CORTILE (CANTINA-DEPOSITO) RISULTA COMPLETAMENTE IRREGOLARE E NON SANABILE CON L'OBBLIGO DI DEMOLIZIONE. 3) LE TRAMEZZE INTERNE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE SONO LEGGERMENTE DIVERSE DALLA DOCUMENTAZIONE IN POSSESSO, NON SI TRATTA DI MODIFICHE SOSTANZIALI QUINDI SANABILI CON CILA TARDIVA Regularizzabili mediante: ANNULLAMENTO PRATICA 502/86 E DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO NUOVO

Descrizione delle opere da sanare: 1) NON CI SONO OPERE DA SANARE 2) NON CI SONO OPERE DA SANARE 3) LE TRAMEZZE INTERNE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE SONO LEGGERMENTE DIVERSE DALLA DOCUMENTAZIONE IN POSSESSO, NON SI TRATTA DI MODIFICHE SOSTANZIALI QUINDI SANABILI CON CILA TARDIVA

1) PRATICA CON RICHIESTA DI ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE A SANATORIA N. 502/86: € 500,00

2) DEMOLIZIONE DEL MAGAZZINO DEPOSITO NEL CORTILE DEL FABBRICATO 292 (VEDI FOTO): € 1.500,00

3) SANATORIA CON CILA TARDIVA PER VARIAZIONI INTERNE (SANZIONE MIN 1.000)+ NUOVO ACCATASTAMENTO: € 2.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: COME DA DICHIARAZIONE FORNITA NEL ROGITO NOTARILE DEL 2004 IL FABBRICATO RISULTA DATATO ANTE 1/9/1967

7.2 Conformità urbanistica:

Via Aguiaro 189

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona A

Norme tecniche di attuazione:	articoli da 9 a 13 delle NTA fino all'approvazione del Piano Interventi conseguente al PAT
Strumento urbanistico Adottato:	PAT in attesa del PI per la fase operativa,
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	area di completamento e recupero dell'esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione**

Al fabbricato si accede da via Aguiaro, tramite la corte privata. Si entra nell'ingresso, a destra troviamo la cucina, a sinistra si accede al soggiorno tramite un'apertura ad arco in mattoni faccia-vista (difforme dal progetto/catastale), con in fondo la lavanderia (difforme dal progetto/catastale, al piano primo il bagno è oggetto di manutenzione (pavimento con tubi di scarico a vista) e mancanza di isolamento termico sul soffitto, frequente presenza di condensa e muffa sul soffitto. Insisto 2 camere da letto con finestre sul lato sud del fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **122,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1/9/1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980 (parzialmente)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 189; ha un'altezza utile interna di circa m. 260 piano terra /250 piano primo

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: mediocre

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: nel bagno mancano a causa di lavori di riparazione impianto di scarico fognario
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: scarse conformità: da verificare

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	ESEGUITE SUCCESSIVE MODIFICHE

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	IMPIANTO CALDAIA , TUBO DISTRIBUZIONE E TERMOSIFONI
Stato impianto	SUFFICIENTE
Epoca di realizzazione/adequamento	1980
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	SI
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

SI VERIFICA FABBRICATO COMPUTANDO TUTTA LA PORZIONE DELLA RESIDENZA, LA PORZIONE DI CANTINA RISULTA NON VALUTABILE IN QUANTO COMPLETAMENTE ABUSIVA

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	122,00	1,00	122,00
CORTE ESCLUSIVA	sup lorda di pavimento	290,00	0,05	14,50
		412,00		136,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01

Zona: crespino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: unifamiliare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 870

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili. Sono stati verificati i valori OMI aggiornati per tipologia di fabbricato e per periodo di temporale che sono risultati compatibili con MCA (MCA=€. 558.85/mq) e si è deciso di adottare l'importo leggermente in rialzo all'interno del 6,97% (variabilità tra comparativi) come evidenziato dall' MCA quindi $558,85+6,97\%= \text{€}597,80/\text{mq}$ prendendo come valore € 600,00/MQ anche se il valore medio OMI risultava più alto di € 735,00/mq (OMI) in quanto siamo in una fase in cui il mercato immobiliare risulta in leggero ribasso a causa dell'aumento dei costi per la ristrutturazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ROVIGO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di ROVIGO;

Uffici del registro di ROVIGO;

Ufficio tecnico di CRESPINO;

A-Vetusta

TAVOLA DELLA VETUSTA'						
anno	coeff	anno	coeff		anno stima	2021
1	0,990	26	0,795	COPAR 01	anno costr.	1985
2	0,980	27	0,790		vetustà	36
3	0,970	28	0,785		COEFIC	0,745
4	0,960	29	0,780			
5	0,950	30	0,775	COPAR 02	anno stima	2021
6	0,940	31	0,770		anno costr.	1970
7	0,930	32	0,765		vetustà	51
8	0,920	33	0,760		COEFIC	0,700
9	0,910	34	0,755			
10	0,900	35	0,750			
11	0,890	36	0,745			
12	0,880	37	0,740			
13	0,870	38	0,735			
14	0,860	39	0,730			
15	0,850	40	0,725			
16	0,845	41	0,720			
17	0,840	42	0,715	OBJECT	anno stima	2021
18	0,835	43	0,710		anno costr.	1960
19	0,830	44	0,705		vetustà	61
20	0,825	45	0,700		COEFIC	0,700
21	0,820					
22	0,815					
23	0,810					
24	0,805					
25	0,800					



B-Sup. Raggiagliata

CARATTERISTICHE FABBRICATO	Ind. Merc.	BENI REALI		SUBJECT
		unità- A	unità- B	
Prezzo di VENDITA		€ 68.000,00	€ 75.000,00	
Superf. Principale Ragg. (mq.)		120	100	122
Balcone-Porticato -accessori poco rilev(mq.)	0,30	0,00	0,00	0
		0,00	0,00	0,00
	0,10	10	0	0
		1,00	0,00	0,00
Accessori interrati o cantine basse (mq.)	0,40	0	40	0
		0,00	16,00	0,00
Cantine-Garage (mq.)	0,50	0	60	0
		0,00	30,00	0,00
Sottotetto abitabile (mq.)	0,30	0	0	0
		0,00	0,00	0,00
Area esterna (mq.)	0,05	200	300	290
		10	15	14,5
SUPERFICIE RAGG. MQ.		131	161	137
Costo €/ mq.		€ 519,08	€ 465,84	
Data vendita (-mesi x riv-svalut)	delta mesi	0	0	
Servizi (n)		2	1	2
Vetustà Immobile (1=attuale - 0,7= 45 anni)		0,745	0,700	0,700
Stato Manutenzione (1scad-2norm-3ottimo)		2	2	2
Comparazione pregio zona (1,15/1/0,85%)		1,15	1,15	1,00

Comparazione MCA xA-B

N	CARATTERISTICHE	Ind. Merc.	BENI REALI		SUBJECT EI-48/2020
			unità- A	unità- B	
	Prezzo nel Rogito		€ 68.000,00	€ 75.000,00	
1	Superf. Principale Ragg. (mq.)		131	161	137
	€/MQ		€ 519,08	€ 465,84	
	Seleziona il Minore		€ 465,84	€ 465,84	
			€ 2.562,11	-€ 11.413,04	
2	Data vendita (-mesi x riv-svalut)	0,015	0	0	
			€ 0,00	€ 0,00	
3	Balcone-Porticato (mq.)	0,30	0	0	0
			€ 0,00	€ 0,00	
		0,10	10	0	0
			-€ 465,84	€ 0,00	
4	Accessori interrati (mq.)	0,40	0	40	0
			€ 0,00	-€ 7.453,42	
5	Cantine-Garage (mq.)	0,50	0	60	0
			€ 0,00	-€ 13.975,16	
6	Sottotetto abitabile (mq.)	0,30	0	0	0
			€ 0,00	€ 0,00	
7	Area esterna (mq.)	0,05	200	300	290
			€ 17,00	€ 12,50	
	Seleziona il Minore		€ 12,50	€ 12,50	
			€ 1.125,00	-€ 125,00	
8	Servizi Presenti (n)	€ 8.000,00	2	1	2
			€ 0,00	€ 8.000,00	
9	Vetustà Immobile (1=attuale; 0,7= 45 anni)		0,75	0,70	0,7
			-€ 3.060,00	€ 0,00	
9	Comparazione pregio zona (1,15/1/0,85%)		1,15	1,15	1,00
			-€ 10.200,00	-€ 11.250,00	
10	Stato Manutenzione (1scad-2norm-3ottimo)	€ 20.000,00	2	2	2
			€ 0,00	€ 0,00	
	PREZZI CORRETTI X MCA (test D<10%)	6,97%	€ 78.940,73	€ 73.624,20	€ 76.282,46
	VALORE DI STIMA MCA DI RAFFRONTO TRA 2 COMPARABILI				€ 76.282,46
	Valore medio al mq di sup lorda object				€ 558,85
	SI ADOTTA COME VALORE PER LA STIMA		€ 558,85	6,97%	€ 597,80

8.3b Valutazione corpi:**Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.615,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	122,00	€ 600,00	€ 73.200,00
CORTE ESCLUSIVA	14,50	€ 600,00	€ 8.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.900,00
MANUTENZIONE SCARSA detrazione del 5.00%			€ -4.095,00
Valore Corpo			€ 77.805,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.805,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.805,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Tipo popolare [A4]	136,50	€ 77.805,00	€ 77.805,00

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%)

€ -11.670,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€- 4.300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 61.834,25**8.6 Regime fiscale della vendita ALLO STATO LIBERO****€ 62.000,00**

Data generazione:

12-01-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Areggi



Firmato digitalmente
da AREGGI ROBERTO
C: IT