
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO LETIZIA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **66/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-03-2024

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 -
Appartamento e posto
auto coperto**

Esperto alla stima: **Geom. Paolo Tumminello**

Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A

Partita IVA: 00701850299

Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro

Telefono: 0425 440086

Fax: 0425 440086

Email: paolotummi@gmail.com

Pec: paolo.tumminello@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Alessandro Scarlatti 10 - Rovigo - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Appartamento e posto auto coperto

Corpo: A - Appartamento economico e posto auto coperto

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

1. COMUNE DI ROVIGO (CF 00192630291) sede in ROVIGO (RO) Diritto di:
Proprieta' per l'area; 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1., foglio 16,
particella 1140, subalterno 25, indirizzo Via Alessandro Scarlatti 10-12, piano T,
comune Rovigo RO, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, superficie
Totale: 10 m2, rendita € 23,24

1. COMUNE DI ROVIGO (CF 00192630291) sede in ROVIGO (RO) Diritto di:
Proprieta' per l'area; 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1.(, foglio 16,
particella 1140, subalterno 59, indirizzo Via Alessandro Scarlatti 10-12, piano 4,
comune Rovigo RO, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie
Totale: 78 m2 Totale escluse aree scoperte c): 76 m2, rendita € Euro 216,91

aree di enti urbani e promiscui, sezione censuaria Rovigo sez Afoglio 16,
particella 1140, qualità ente urbano, superficie catastale 1782 MQ, reddito
dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00,

2. Stato di possesso

Bene: Via Alessandro Scarlatti 10 - Rovigo - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Appartamento e posto auto coperto

Corpo: A - Appartamento economico e posto auto coperto

Possesso: Occupato da [REDACTED]
[REDACTED], con contratto di
locazione stipulato in data 09/11/2022 registrato per l'importo di euro 300,00
con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi
dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il canone di locazione è appropriato e
corrisponde alle quotazioni medie della zona.. Registrato a Rovigo il 09/11/2022
ai nn.T5Y22T003664000AATipologia contratto: ANNI DUE, scadenza
09/11/2024Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto:
01/03/2024Data di rilascio: 19/11/2024



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alessandro Scarlatti 10 - Rovigo - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Appartamento e posto auto coperto

Corpo: A - Appartamento economico e posto auto coperto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Alessandro Scarlatti 10 - Rovigo - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Appartamento e posto auto coperto

Corpo: A - Appartamento economico e posto auto coperto

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL MEDIO POLESINE - VILLADOSE (ROVIGO) SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOCIETA' COOPERATIVA, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002, CONDOMINIO LETIZIA

5. Comproprietari

Beni: Via Alessandro Scarlatti 10 - Rovigo - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Appartamento e posto auto coperto

Corpo: A - Appartamento economico e posto auto coperto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Alessandro Scarlatti 10 - Rovigo - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Appartamento e posto auto coperto

Corpo: A - Appartamento economico e posto auto coperto

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alessandro Scarlatti 10 - Rovigo - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Appartamento e posto auto coperto

Corpo: A - Appartamento economico e posto auto coperto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Alessandro Scarlatti 10 - Rovigo - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - Appartamento e posto auto coperto

Valore complessivo intero: 30.620,16

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



aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni,



indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, 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 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 **Rovigo (RO)**
Località/Frazione **Rovigo**
Via Alessandro Scarlatti 10

Lotto: 001 - Appartamento e posto auto coperto

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento economico e posto auto coperto.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Rovigo (RO) CAP: 45100 frazione:
Rovigo, Via Alessandro Scarlatti 10-12**

Note: Appartamento e box compresi nell'edificio condominiale "Letizia" situato in Via Alessandro Scarlatti, n. 10-12, comprendente n. 35 appartamenti oltre a garage e box e cantine, oltre ai due vani scala, due ascensori, uno per ogni vano scala, corridoi e area scoperta comuni. L'appartamento oggetto della procedura è situato al quarto piano.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Altro: **Proprietà superficiataria**

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: 1. COMUNE DI ROVIGO (CF 00192630291) sede in ROVIGO (RO) Diritto di:
Proprietà' per l'area; 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà' superficiaria per 1/1.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. COMUNE DI ROVIGO (CF 00192630291) sede in ROVIGO (RO) Diritto di:
Proprietà' per l'area; 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà' superficiaria per 1/1., foglio 16, particella 1140, subalterno 25, indirizzo Via Alessandro Scarlatti 10-12, piano T, comune Rovigo RO, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, superficie Totale: 10 m2, rendita € 23,24
Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2021 Pratica n. RO0021754 in atti dal 13/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15326.1/2021); - CLASSAMENTO del 27/12/1995 in atti dal 02/03/1999 (n. 5803.3/1995).
Confini: subalterni del mappale 1140, 22, 23, 24 e 1 (area comune)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. COMUNE DI ROVIGO (CF 00192630291) sede in ROVIGO (RO) Diritto di:
Proprietà' per l'area; 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà' superficiaria per 1/1., foglio 16, particella 1140, subalterno 59, indirizzo Via Alessandro Scarlatti 10-12, piano 4, comune Rovigo RO, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale: 78 m2 Totale escluse aree scoperte c): 76 m2, rendita € Euro 216,91
Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2021 Pratica n. RO0021785 in atti dal 13/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15354.1/2021); -



CLASSAMENTO del 27/12/1995 in atti dal 02/03/1999 (n. 5803.3/1995); - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08/03/1985, prot. n. 305000.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Sono parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c. i i seguenti subalterni: - Sub 1 , B.C.N.C. A TUTTI I SUB (CORTE, ANDRONE, SCALE, LOCALE CONTATORI, SERVIZI TECNOLOGICI, ECC.); - Sub 73 B.C.N.C. AI SUB 38, 39, 40, 45, 46, 47, 51, 53, 54, 58, 59, 60, 61, 65, 66, 68, 72, 76, 78 E 79 (TERRAZZA); - Confini: subalterni del mn 1140 n. 60, 65, 1 (corridoio comune)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: aree di enti urbani e promiscui , sezione censuaria Rovigo sez A, foglio 16, particella 1140, qualità ente urbano, superficie catastale 1782 MQ, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/04/1988 protocollo n. 11459 in atti dal 02/02/2000 (n. 902104.1/1988)

Millesimi di proprietà di parti comuni: - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/10/1995 in atti dal 26/06/1997 (n. 5426.1/1995); - VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/01/1985 in atti dal 26/06/1997 TM 1282/85 (n. 2301.1/1985); - FRAZIONAMENTO del 26/04/1991 in atti dal 25/06/1997 (n. 10.4/1981).

Confini: Nord mn 559 fg 5; Est e Sud Via Cavalletto; Ovest mn 558, fg 5.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'appartamento e il posto auto coperto sono correttamente censiti.

Note generali: Sono parti comuni comuni di ciascuna unità immobiliare del condominio, secondo la quota millesimale indicata alla tabella del prospetto dell'amministrazione del condominio : Sono parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c. i i seguenti subalterni: - Sub 1 , B.C.N.C. A TUTTI I SUB (CORTE, ANDRONE, SCALE, LOCALE CONTATORI, SERVIZI TECNOLOGICI, ECC.); - Sub 73 B.C.N.C. AI SUB 38, 39, 40, 45, 46, 47, 51, 53, 54, 58, 59, 60, 61, 65, 66, 68, 72, 76, 78 E 79 (TERRAZZA);

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio comprendente l'appartamento e il posto auto coperto oggetto della procedura esecutiva si trova a Rovigo Via Alessandro Scarlatti 10 E' compreso in un edificio a blocco condominio da 35 appartamento con box, cantine e garage . Si tratta di una zona residenziale in posizione periferica, comunque facilmente raggiungibile. La zona è ben servita da negozi, è poco lontana dai servizi della città. A sud dell'edificio si trova un ampio parco pubblico con percorsi pedonali, prati alberi di medio e alto fusto e campo da calcetto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Asilo e scuole per l'infanzia (buona), Scuole primaria (buona), Scuola secondaria di primo grado (buona), Negozi di vicinato e supermercati (buona), Farmacia (buona), Banche, uffici postali e assicurazioni (buona), Uffici pubblici (buona), Pronto soccorso e Casa di Cura Madonna della Salut (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Rovigo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Palazzo Roverella, Tempio della Beata Vergine del Soccorso detto La Rotonda.



Principali collegamenti pubblici: Stazione dei treni 1 km, Stazione Autolinee 1 km, Casello autostrada A13 Boara Polesine 4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 09/11/2022 registrato per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il canone di locazione è appropriato e corrisponde alle quotazioni medie della zona.. Registrato a Rovigo il 09/11/2022 ai nn.T5Y22T003664000AA
Tipologia contratto: ANNI DUE, scadenza 09/11/2024
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/03/2024
Data di rilascio: 19/11/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi:

Note: Il canone annuo è pattuito in Euro 3600,00 da pagarsi mensilmente in 12 rate uguali da Euro 300,00. Nient'altro da segnalare.

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 annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL MEDIO POLESINE - VILLADOSE (ROVIGO) SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 75.000,00; A rogito di Dr. Paolo Merlo notaio in Rovigo in data 23/12/2002 ai nn. 77355; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 08/01/2003 ai nn. 277/45; Note: Beni oggetto della procedura in Rovigo, Catasto fabbricati, foglio 16 mn 1140 sub. 25 e sub 59 per. la proprietà superficaria. Annotazioni: annotazione del 08/11/2017 RG 8812 RP 1607 PROROGA DURATA. Atto dr. Domenico De Carlo notaio in Rovigo del 18/10/2017 rep 5815/4741. Annotazione di rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario trascritta in data 30/11/2022 RG n. 10336, RP n. 1520;



- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 58.000,00; Importo capitale: € 29.000,00 ; A rogito di Dr. Domenico De Carlo notaio in Rovigo in data 18/10/2017 ai nn. 5816/4742; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 07/11/2017 ai nn. 8801/1331 ; Note: Beni oggetto della procedura in Rovigo, Catasto fabbricati, foglio 16 mn 1140 sub. 25 e sub 59 per. la proprietà superficaria.

- Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 98.499,56; Importo capitale: € 49.249,78 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 20/12/2017 ai nn. 827/9917; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 22/12/2017 ai nn. 10366/1581 ; Note: Beni oggetto della procedura in Rovigo, Catasto fabbricati, foglio 16 mn 1140 sub. 25 e sub 59 per. la proprietà superficaria.

- Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 316.293,54; Importo capitale: € 158.146,77 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 04/11/2022 ai nn. 1450/9922; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 07/11/2022 ai nn. 9286/1405 ; Note: Beni oggetto della procedura in Rovigo, Catasto fabbricati, foglio 16 mn 1140 sub. 25 e sub 59 per. la proprietà superficaria.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL MEDIO POLESINE - VILLADOSE (ROVIGO) SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA contro [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 75,00000 ; A rogito di Dr. Paolo Merlo notaio in Rovigo in data 23/12/2002 ai nn. 77355; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 30/11/2022 ai nn. 10036/1520 ; Note: Beni oggetto della procedura in Rovigo, Catasto fabbricati, foglio 16 mn 1140 sub. 25 e sub 59 per. la proprietà superficaria. Annotazioni: annotazione del 08/11/2017 RG 8812 RP 1607 PROROGA DURATA. Atto dr. Domenico De Carlo notaio in Rovigo del 18/10/2017 rep 5815/4741. Annotazione di rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario trascritta in data 30/11/2022 RG n. 10336, RP n. 1520 ;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CONDOMINIO LETIZIA contro [REDACTED]; Derivante da: INGIUNZIONE DI PAGAMENTO ; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ROVIGO Sede ROVIGO in data 26/09/2023 ai nn. 1423/2023 iscritto/trascritto a Rovigo in data 02/11/2023 ai nn. 9045/6758;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

E' stata fatta una verifica alla conservatoria dei RR.II. e non sono emersi ulteriori elementi oltre quelli già agli atti. Si allega l'elenco delle formalità riguardanti



l'esecutato.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 752,94.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Preventivo 01/01/2024 – 31/12/2024: 752,94 € - Debito al 31/12/2022 euro 4.290,44: 4.290,44 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nel prospetto delle spese condominiali fornito dallo studio del Dr. Alberto Ferrari è indicata la situazione delle spese condominiali e della tabella millesimale riguardante l'immobile, alla data odierna questa è la situazione: Debito al 31/12/2022 euro 4.290,44 Preventivo 01/01/2024 – 31/12/2024 euro 752,94 Totale 5043,78

Millesimi di proprietà: all'appartamento e box dell'esecutato [REDACTED] competono 29,4700 millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - allo stato attuale l'appartamento non è accessibile a persone disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: area cortiliva esterna scoperta, vano scale; corridoi.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: considerata la tipologia a blocco dell'edificio e la comunicazione su quasi tutti i lati con altre parti riscaldate la prestazione energetica è sufficiente.

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

Avvertenze ulteriori: nient'altro da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: 1. COMUNE DI ROVIGO Diritto di: Proprieta' per l'area; 2 [REDACTED]; 3 [REDACTED]. **proprietario/i ante ventennio** al **23/12/2002**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Dr. Sergio Viscardini notaio in Rovigo, in data 12/10/1995, ai nn. 74.483; trascritto a Rovigo, in data 10/11/1995, ai nn. 7788/5426.

Titolare/Proprietario: - 1. COMUNE DI ROVIGO (CF 00192630291) sede in ROVIGO (RO) Diritto di: Proprieta' per l'area; - 2 2. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1. **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di assegnazione - a rogito di DR Paolo Merlo notaio in Rovigo, in data 23/12/2002, ai nn. 77.354/13.867; registrato a Rovigo, in data 08/01/2003, ai nn. 80/iV; trascritto a Rovigo, in data 08/01/2003, ai nn. 276/184.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 589 del 15/12/1981
 Intestazione: SOCIETA' COOP RODIGINA, per case economiche con sede in Rovigo
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: costruzione di fabbricato residenziale per 35 appartamenti e 35 box
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 22/12/1980 al n. di prot. 15082
 Rilascio in data 15/12/1981 al n. di prot. 589
 Abitabilità/agibilità in data 15/04/1985 al n. di prot. 138
 NOTE: Variante in corso di costruzione autorizzata con concessione edilizia n. 121 del 12/03/1984 rilasciata sempre alla SOCIETA' COOP RODIGINA, per case economiche con sede in Rovigo. Si allegano le concessioni edilizie citate, la planimetria dell'appartamento e del posto auto coperto e l'autorizzazione all'abitabilità.

Numero pratica: DIA del 17/07/2001 prot 21720 UT 1092
 Intestazione: Condominio Letizia
 Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
 Per lavori: manutenzione ascensore condominio Letizia
 Presentazione in data 27/07/2001 al n. di prot. 21720
 NOTE: manutenzione degli ascensori del condominio.

Numero pratica: DIA del 31/07/2007 prot 50292 ut 967
 Intestazione: Condominio Letizia
 Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
 Per lavori: manutenzione straordinaria del tetto e tinteggiatura esterna
 Presentazione in data 31/07/2007 al n. di prot. 50292 UT 967
 NOTE: manutenzione straordinaria del coperto con rifacimento posa di pannelli di coibentazione , impermeabilizzazione e rifacimento della tinteggiatura esterna.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile oggetto della procedura è conforme al progetto depositato in Comune ad eccezione della presenza di un breve tratto di parete divisoria e di un pilastro con colonne di scarico, oltre a altri tre pilastri che sporgono dalle pareti non indicati nel disegno di variante . La parete e il pilastro sono invece correttamente indicati nella planimetria catastale. Per quanto riguarda l'aspetto della difformità accertata , considerata la modesta portata può essere attestata la regolarità edilizia. Tanto anche in relazione al fatto che l'edificio è nato così e ne è stata attestata la regolarità e l'agibilità.

Note generali sulla conformità: null'altro da segnalare.

7.2 Conformità urbanistica:**Rovigo (RO) CAP: 45100, Via Alessandro Scarlatti 10-12**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	VARIANTE 12 DEL PIANO DEGLI INTERVENTI



	Adozione 13/11/2023 prot. 0085123 del 14/11/2023
Zona omogenea:	Zona B3 Zona residenziale semiestensiva di completamento
Norme tecniche di attuazione:	<p>All'epoca della costruzione dell'edificio l'area faceva parte del P.E.E.P. Nucleo San Pio X , zona A per costruzione di edifici di cinque piani. Allo stato attuale secondo lo strumento urbanistico vigente , adottato successivamente alla sua adozione l'area ricade in zona B3 che contiene norme non coerenti con quelle indicate nelle NTO. Art. 30 - ZONA B3 - Zona residenziale semiestensiva di completamento In queste zone sono ammessi prevalentemente gli insediamenti residenziali. Sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro a parere ULSS. Sono escluse tutte le attività ricettive, produttive, commerciali e di servizio che, a giudizio del Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona. Ogni intervento edificatorio è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, al rispetto di quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento e a quanto di seguito stabilito: - Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa singola isolata, casa abbinata, casa a schiera, casa a blocco, in linea o composto; - Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc./mq. Per gli edifici residenziali esistenti che aggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di ml.2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie, purché non determini un aumento della superficie utile; - Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a due, oltre il piano terra adibito a negozi, oppure a tre abitabili fuori terra; - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 10,50; - Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria; - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml.5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purché vengano rispettate le distanze tra i</p>



fabbricati e le relative norme del Codice Civile. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml.2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini, allo stesso modo l'adeguamento all'altezza minima di mt. 2,40 per i vani accessori non viene considerato al fine della verifica del distacco dai confini e tra fabbricati. - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5,00, salvo sopraelevazioni su murature esistenti che non prevedano avanzamento sul fronte stradale, in conformità alle disposizioni della L.S. n° 190 del 13.06.1991, e del D.L. n° 285 del 30.04.92 e successive modifiche ed integrazioni. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml.2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade; - Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml.10,00, - nella progettazione unitaria è ammessa la formazione di rientranze tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, purchè il distacco tra le pareti fronteggianti ottenuto nella rientranza non superi 1/3 dell'altezza. - In ogni caso il distacco minimo tra i corpi di fabbrica nelle rientranze dovrà essere di mt. 3.00. - Inoltre il rapporto fra la profondità e la distanza delle pareti fronteggianti non dovrà superare il 50% con un minimo assoluto di distanza di mt. 3.00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml.5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml.6,00. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml.6,00. Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a ml.10,00 è ammessa esclusivamente nel caso in cui una delle due pareti degli edifici sia non finestrata per la parte fronteggianti. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima



	<p>interna di ml.2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica del distacco tra i fabbricati. Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e simili accessori devono essere previsti nel corpo stesso delle costruzioni o comunque integrati con il fabbricato principale. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art.2, secondo comma, della Legge 24.03.1989, n.122. Diversificazioni tipologiche e di altezza, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade e dai confini, sono ammessi solo a seguito dell'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, con prescrizioni planivolumetriche, redatti ai sensi degli Artt.12 e 15 della L.R. 27.06.1985, n.61.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	<p>Art. 1 comma 376 della Legge 178/2020: 376. Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva. NELLO SPECIFICO AGLI ATTI E' PRESENTE LA NOTIFICA DELLA PROCEDURA ESECUTIVA FATTA AL COMUNE DI ROVIGO IN DATA 08/11/2023. si dovrà dimostrare di avere dato al Comune di Rovigo la necessaria informativa sulla prelazione spettante.</p>
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI, nello specifico è stato correttamente informato della procedura esecutiva il Comune a cui è riservato il diritto di prelazione.
Se si, quali?	l'Art. 1 comma 376 della Legge 178/2020 prevede che le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di



	<p>edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore precedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente.</p> <p>La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva.</p>
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	nulla
Altro:	considerata la tipologia dell'immobile non sussiste alcun margine di ampliamento.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	null'altro da segnalare

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: nulla da segnalare.

Note generali sulla conformità: null'altro da segnalare.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Appartamento economico e posto auto coperto**

Oggetto di stima è un appartamento a Rovigo, in Via Alessandro scarlatti n. 10-12. L'ubicazione è facilmente raggiungibile, distante circa 1 km dal centro di Rovigo, abbastanza favorevole data la facilità di raggiungere agevolmente il centro cittadino e le zone commerciali; la zona è ben servita da attività commerciali asili, scuole chiese, uffici pubblici, farmacie, servizi postali, scuole per l'infanzia, primarie e secondarie di primo grado. A sud del fabbricato si trova un'ampia zona di verde pubblico, parco Rosetta Pampanini" dotato di vialetti pedonali, prati e campo da calcetto. L'edificio che comprende l'immobile in vendita è di tipo a blocco, comprende n.35 appartamenti oltre a box, garage e cantine oltre spazi comuni, due vani scala due ascensori (uno per scala), corridoi d'accesso agli appartamenti e area scoperta. L'edificio è stato ultimato nel 1983 ed è formato da sei piani fuori terra uno comprendente l'androne, i garage, box, cantine e cinque piani di appartamenti. L'edificio ha struttura portante in cemento armato, pareti di tamponamento in muratura, i solai sono in latero-cemento, gli intonaci delle pareti interne sono "al civile" tinteggiato esternamente in colore ocra. L'accesso al condominio avviene dal lato Nord da un androne di dimensioni ridotte comunicante con l'ascensore e la scala interna. L'accesso carraio all'area di pertinenza comune avviene da Via Scarlatti mediante due



cancelli carrai scorrevoli situati sul lato Nord e Ovest del mappale 1140 del foglio 16.
La collocazione del condominio è favorevole in quanto l'area di pertinenza confina a sud ed est con la viabilità e area a parcheggio pubblico e per il lato Ovest con parco pubblico di ampie dimensioni.

L'area privata del condominio è pavimentata in calcestruzzo ed è delimitata sui fronti strada da recinzione formata da muretto in calcestruzzo con sovrastante cancellata in ferro zincata. Il lato Sud e Est sono delimitati da muretto in calcestruzzo con sovrastante rete metallica.

La porta d'ingresso del condominio è vetrata con telaio in alluminio.

L'entrata d'ingresso condominiale presenta pavimenti in marmo come pure è rivestita in marmo la scala comune.

L'edificio è dotato di due accessi ai corridoi comuni, quello dell'appartamento in vendita è al numero 12 di Via Scarlatti situato sul lato nord dell'edificio.

Il portoncino d'accesso all'appartamento è in legno tamburato non blindato.

L'appartamento in vendita si trova al quarto piano, la distribuzione dell'appartamento comprende una piccola entrata, il soggiorno, la cucina ampiamente comunicante, due stanze da letto, un bagno, due terrazze, la prima comunicante con il soggiorno attraverso un'ampia porta finestra, la seconda comunicante con la stanza da letto sul lato nord e il bagno.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in ceramica ad eccezione delle due stanze da letto che sono pavimentate in parquet di legno e della terrazza in gres di colore rosso.

I telai delle finestre e porte finestre e i cassonetti sono in legno, con vetro-camera e avvolgibili in PVC.

Le porte interne sono tamburate.

Gli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento sono sotto traccia ad eccezione di alcune aggiunte all'impianto elettrico in canalina di PVC, necessita la verifica.

Il bagno è dotato di vasca e i sanitari sono da sostituire.

Il riscaldamento è a radiatori in ghisa alimentati da caldaia autonoma a metano.

L'appartamento dispone di posto auto coperto compreso in un garage da sei posti auto, accessibile dall'area esterna a Nord e a Sud del fabbricato.

Il posto auto si affaccia sul lato Sud dell'edificio ed è dotato di portone basculante di tipo economico, pavimento in cemento e pareti e soffitto del garage intonacate e tinteggiate di colore bianco.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Altro: Proprietà superficiataria

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **94,47**

E' posto al piano: Piano quarto l'appartamento e piano terra il posto auto coperto.

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n. 10-12 di Via Alessandro Scarlatti.; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2.70 l'appartamento e m. 2,40 il posto auto coperto.

L'intero fabbricato è composto da n. sei piani complessivi di cui fuori terra n. sei e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: posto che l'appartamento è di tipo economico, le sue condizioni generali sono sufficienti, necessita di rimediare ai danni provocati da infiltrazioni dovuti alla scarsa impermeabilizzazione del bagno..

Necessita la riparazione di limitate zone delle finiture interne delle pareti interne, il rinnovo



della tinteggiatura che appare logora, , la riparazione del pavimento in legno della stanza da letto matrimoniale; la riparazione della porta del bagno che presenta lesione alla base .
Le pareti esterne della stanza la letto singola presentano formazioni di muffa con rigonfiamento dell'intonaco e deterioramento della tinteggiatura, si tratta di un evidente effetto negativo di ponti termici non perfettamente risolti.
Necessita la sostituzione dei sanitari del bagno, ed inoltre la verifica dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento.
Necessita inoltre la verifica di tutti gli avvolgibili; al sopralluogo non era funzionante quello della porta finestra del soggiorno e delle maniglie dei serramenti.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: discrete
Copertura	tipologia: tetto piano. materiale: latero-cemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: pali materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: discrete
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: impermeabilizzazione in membrana plastica coibentazione: da verificare
Pareti esterne	materiale: bimattoni con interposto strato di poliuretano coibentazione: da verificare. rivestimento: tinteggiatura



condizioni: **discrete**

Pavim. Esterna

materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **in ceramica al soggiorno, cucina e disimpegno; parquet in legno stanze da letto** condizioni: **discrete**

Note: Il pavimento della stanza da letto matrimoniale necessita di riparazione.

Plafoni

materiale: **intonaco** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: necessita l'intervento per rimediare a danno dell'infiltrazione verificatasi al soffitto del secondo

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **zoccolatura in ceramica** condizioni: **discrete**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **zoccolatura in ceramica** condizioni: **discrete****Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** conformità: **da collaudare**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **da verificare** conformità: **da collaudare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**

Riferito limitatamente a: necessita la verifica dato che nel corso degli anni è stato soggetto a modifiche.

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **da verificare** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **radiatori in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1984



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	necessita la verifica dato che sono stata fatte modifiche con l'aggiunta di prese elettriche.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	riscaldamento radiatori in ghisa alimentato da caldaia autonoma a metano.
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	20 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1984
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	necessita la verifica.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	semplice climatizzatore con unità esterna sulla terrazza esclusiva.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Parametro tecnico: Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporta: Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e accessori diretti appartamento	sup reale lorda	74,59	1,00	74,59
terrazze	sup reale lorda	7,88	0,30	2,36
box	sup reale lorda	12,00	0,50	6,00
		94,47		82,95

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: primo semestre 2023/1

Zona: C1/Semicentrale/CENTRO CITTADINO E QUARTIERI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1050



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Criterio di stima:

La stima è stata effettuata su base sintetica per comparazione con riferimento ad una lista di casi esaminati di immobili in vendita nelle frazioni del Comune Rovigo.

Sono state sentite agenzie e esaminati alcuni casi di immobili di caratteristiche analoghe posti in vendita nelle vicinanze.

Il procedimento estimativo della stima comparativa sono i seguenti:

$$P = (Sv/Sp) * Sc$$

dove:

P=prezzo dell'immobile ricercato (€);

Sv= sommatoria dei valori dei casi esaminati (€)

Sp= sommatoria dei parametri tecnici assunti , nel caso specifico la superficie commerciale (mq);

Sc = superficie commerciale o convenzionale dell'immobile oggetto di stima (mq).

Il valore così determinato è stato diminuito del 15% in relazione sia all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ,

I parametri di stima sono i seguenti:

il parametro economico , il valore medio unitario Sv/Sp (€/mq);

Il parametro tecnico, la superficie commerciale Sc, determinata secondo le indicazioni che sono di seguito riportate.

Parametro economico:

Nello specifico, il dato dell'Osservatorio di Mercato dell'Agenzia delle Entrate per immobili residenziali nella zona delle frazioni di Rovigo in condizioni normali varia da 700 a 950 Euro/mq..

Il parametro economico adottato è in linea peraltro con le indicazioni del sito internet <https://www.borsinoimmobiliare.it> dove in media le abitazioni civili sono quotate tra 706 e 770 Euro/mq.

Nello specifico è stato adottato quale parametro economico 735 Euro/mq riferito alla superficie convenzionale secondo indicazioni del DPR 138/98, Allegato A .

Poiché nello specifico la procedura esecutiva riguarda il diritto di superficie è, dal valore calcolato è stata fatta una detrazione del 25%.

Parametro tecnico:

Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto:

Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di



pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unita` immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di del Comune di Rovigo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie immobiliari della zona portali internet, borsino immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Nello specifico è stato adottato quale parametro economico 735 Euro/mq riferito alla superficie convenzionale secondo indicazioni del DPR 138/98, Allegato A . Poiché nello specifico la vendita riguarda il diritto di superficie è dal valore unitario sopra esposto è stata fatta una detrazione del 25%.;

Altre fonti di informazione: contatti con operatori immobiliari della zona..

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento economico e posto auto coperto. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.726,19.

Criterio di stima:

La stima è stata effettuata su base sintetica per comparazione con riferimento ad una lista di casi esaminati di immobili in vendita nelle frazioni del Comune Rovigo.

Sono state sentite agenzie e esaminati alcuni casi di immobili di caratteristiche analoghe posti in vendita nelle vicinanze.

Il procedimento estimativo della stima comparativa sono i seguenti:

$$P = (Sv/Sp) * Sc$$

dove:

P=prezzo dell'immobile ricercato (€);

Sv= sommatoria dei valori dei casi esaminati (€)

Sp= sommatoria dei parametri tecnici assunti , nel caso specifico la superficie commerciale (mq);

Sc = superficie commerciale o convenzionale dell'immobile oggetto di stima (mq).

Il valore così determinato è stato diminuito del 15% in relazione sia all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ,

I parametri di stima sono i seguenti:

il parametro economico , il valore medio unitario Sv/Sp (€/mq);

Il parametro tecnico, la superficie commerciale Sc, determinata secondo le indicazioni che sono di seguito riportate.



Parametro economico:

Nello specifico, il dato dell'Osservatorio di Mercato dell'Agenzia delle Entrate per immobili residenziali nella zona delle frazioni di Rovigo in condizioni normali varia da 700 a 950 Euro/mq..

Il parametro economico adottato è in linea peraltro con le indicazioni del sito internet <https://www.borsinoimmobiliare.it> dove in media le abitazioni civili sono quotate tra 706 e 770 Euro/mq.

Nello specifico è stato adottato quale parametro economico 735 Euro/mq riferito alla superficie convenzionale secondo indicazioni del DPR 138/98, Allegato A .

Poiché nello specifico la procedura esecutiva riguarda il diritto di superficie è, dal valore calcolato è stata fatta una detrazione del 25%.

Parametro tecnico:

Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto:

Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali e accessori diretti appartamento	74,59	€ 735,00	€ 54.823,65
terrazze	2,36	€ 735,00	€ 1.734,60
box	6,00	€ 735,00	€ 4.410,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo vendita di appartamento in diritto di superficie detrazione del 25.00%			€ 60.968,25
			€ -15.242,06
Valore Corpo			€ 45.726,19
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.726,19
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.726,19

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	- Abitazione di	82,95	€ 45.726,19	€ 45.726,19



Appartament o economico e posto auto coperto	tipo economico [A3]			
-------------------------------------------------------	---------------------------	--	--	--

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%)	€ 6.858,93
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.043,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è comodamente divisibile.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 33.828,88**

In cifra tonda € 34.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Allegati

- Estratto di mappa catastale;
- visure storiche ventennali catasto fabbricati e catasto terreni;
- planimetrie catastali;
- titoli abilitativi edilizi e agibilità;
- planimetria quotata;
- titolo di provenienza;
- regolamento condominio, tabelle millesimali bilanci consuntivo 2019 e preventivo 2020 e indicazione dell'insoluto;
- contratto di locazione;
- aggiornamento della posizione degli esecutati alla conservatoria dei Registri immobiliari ;
- documentazione fotografica.

Data generazione:
14-02-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Tumminello

