
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **52/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2024 ore 11.45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Luigi Eraldo Ferrari
Codice fiscale: FRRLRL59H21L939J
Partita IVA: 00585840291
Studio in: V.lo Carlo Goldoni 2/a - 45100 Rovigo
Telefono: 0425411243



REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA
UNI 11558:2014 N. 0197_VI

Email: luigieraldoferrari@gmail.com
Pec: luigieraldo.ferrari@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Filippo Turatti n. 5/A - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento e Garage

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

- [REDACTED] - Propr. 1/1;

* **foglio 20, particella 841, subalterno 2-14**, scheda catastale in atti dal 02/10/1985; indirizzo Via Filippo Turati, 5/A, piano T, comune Sez. LE, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 102 mq, rendita € 387,34;

* **foglio 20, particella 841, subalterno 19**, scheda catastale in atti dal 19/03/2019;, indirizzo Via Filippo Turati, 5/A, piano S1, comune Sez. LE, categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, superficie 37 mq , rendita € 112,79;

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

Sez. LE foglio 20, particella 841, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 659 mq;

2. Stato di possesso

Bene: Via Filippo Turatti n. 5/A - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento e Garage

Possesso: Occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Filippo Turatti n. 5/A - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento e Garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Filippo Turatti n. 5/A - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento e Garage

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI RAVENNA SPA, EQUITALIA NORD SPA, AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

5 Comproprietari

Beni: Via Filippo Turatti n. 5/A - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento e Garage

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Filippo Turatti n. 5/A - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento e Garage

Misure Penali: NON CONOSCIUTE

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Filippo Turatti n. 5/A - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento e Garage

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Filippo Turatti n. 5/A - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001

Valore complessivo intero: **€. 92.000,00**

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari

per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento;

Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, 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 rascrizioni; -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; nonchè 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 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, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella 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 **Lendinara (RO)**
Località/Frazione
Via Filippo Turatti n. 5/A

Lotto: UNICO

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:

Trattasi di appartamento posto al piano rialzato di una palazzina di due piani per complessivi n. 4 alloggi con ampio garage al piano seminterrato e piccolo scoperto esclusivo pertinenziale a verde.



Identificativo corpo: A - Appartamento e Garage.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Filippo Turatti n. 5/A

Quota e tipologia del diritto

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [redacted] - Propr. 1/1;

* foglio 20, particella 841, subalterno 2-14, scheda catastale in atti dal 02/10/1985; indirizzo Via Filippo Turatti, 5/A, piano T, comune Sez. LE, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 102 mq, rendita € 387,34;

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 21/12/2023 Pratica n. RO0055392 in atti dal 21/12/2023.-

Confini: A nord Portico comune; a est appartamento Sub. 1 proprietà altra ditta; a sud e a ovest vuoto su area cortiliva comune.-

Note. Il sub. 14 identifica una piccola area esclusiva posta sul lato sud-ovest dell'edificio destinata a verde esclusivo.

* **foglio 20, particella 841, subalterno 19**, scheda catastale in atti dal 19/03/2019; indirizzo Via Filippo Turati, 5/A, piano S1, comune Sez. LE, categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, superficie 37 mq, rendita € 112,79;

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 21/12/2023 Pratica n. RO0055412 in atti dal 21/12/2023.-

Confini: A nord accesso da area cortiliva comune; a est altre UIU ad uso garage; a sud area cortiliva comune; a ovest altre UIU ad uso garage.-

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

* **Sez. LE, foglio 20, particella 841**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 659 mq

Derivante da: impianto meccanografico del 17/09/1976;

Confini: A nord e a ovest pubblica via Filippo Turati; a est edificio residenziale ragioni propr. mn. 1437; a sud lotto di terreno a verde pubblico ragioni propr. mn. 633 e mn 635.

Note: Trattasi di area di sedime e di pertinenza del fabbricato in comune con le altre UIU ivi insistenti per quote proporzionali.

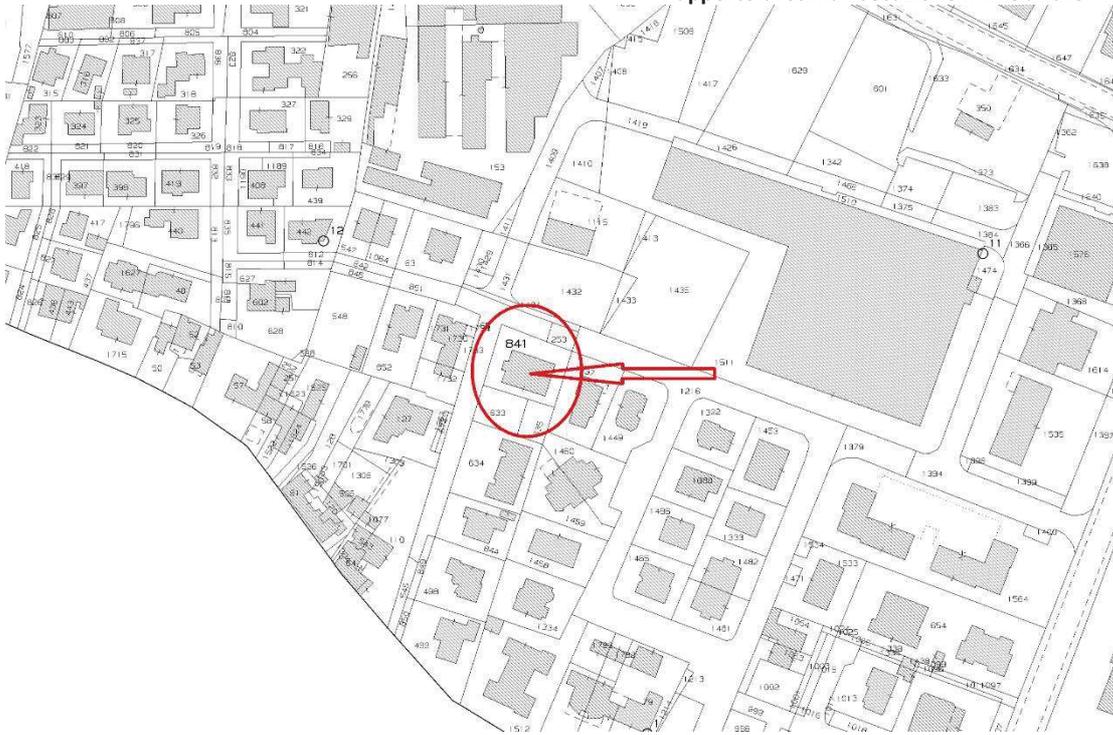
Conformità catastale:

L'unità immobiliare è chiaramente individuabile sulla scorta della descrizione agli atti del Catasto terreni e Catasto Fabbricati nonché dalla planimetria alla quale è sostanzialmente conforme, fatte salve modeste difformità tuttavia non rilevabili ai fini della consistenza, che non incidono significativamente sul censimento delle unità immobiliari.

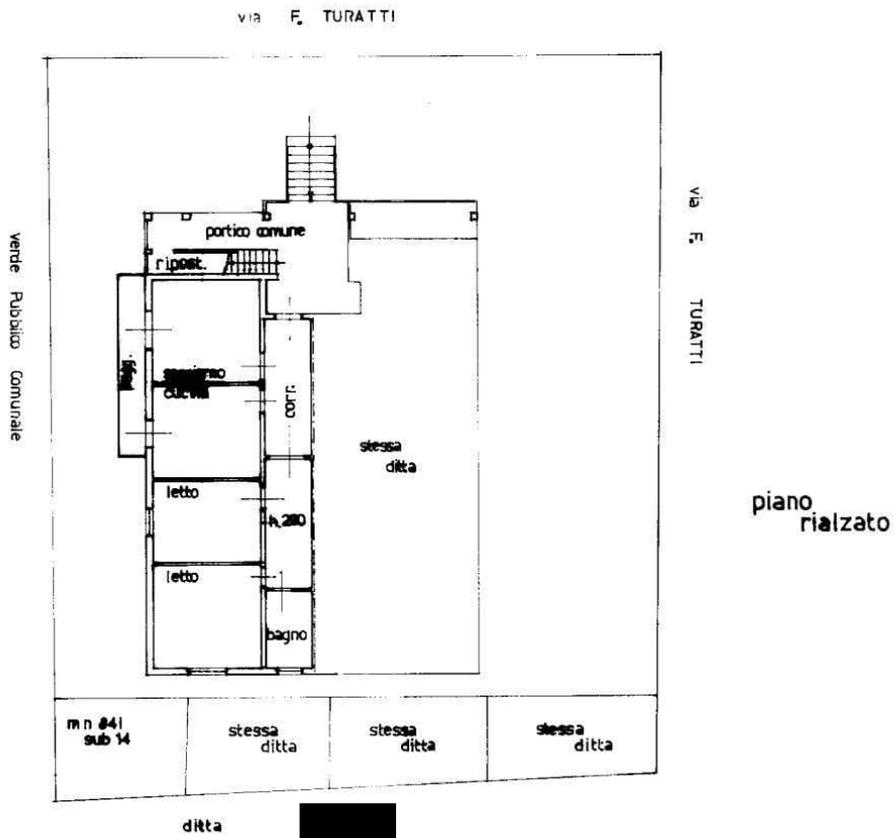
Il sub. 14 identifica una piccola area esclusiva posta sul lato sud-ovest dell'edificio destinata a verde esclusivo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: L'elaborato planimetrico prot. n.RO0015540 del 19/03/2019, ultimo consultabile agli atti, non appare corretto in quanto non vengono identificate sullo stesso le aree esclusive degli appartamenti. Di conseguenza risulta una incongruità di identificazione tra la subalternazione risultante dall'elaborato planimetrico con l'elenco immobili insistenti sulla particella mn. 841. Si precisa tuttavia che l'appartamento e il garage oggetto del presente rapporto di valutazione sono regolarmente censite e rappresentate dalle planimetrie catastali agli atti.



ESTRATTO DI MAPPA N.C.T. C.ne di Lendinara Fg. 20 mn 841

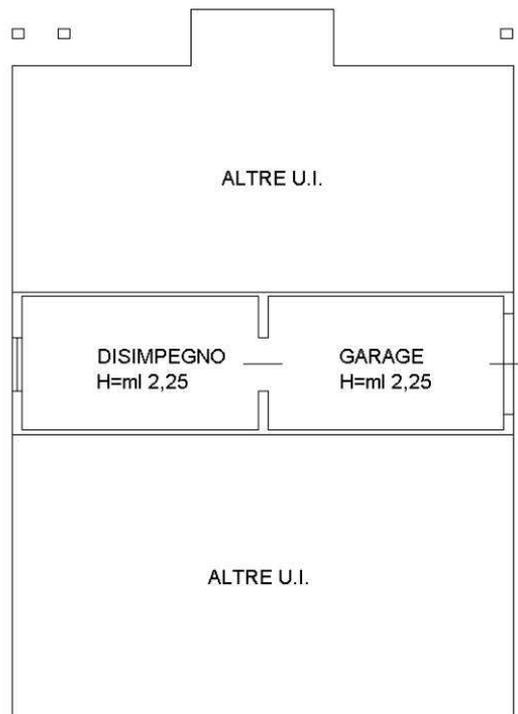


ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI
Fg 20 mn 841 sub 2-14



PIANO SEMINTERRATO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di appartamento posto al piano rialzato di una palazzina di due piani di complessivi n. 4 alloggi con ampio garage al piano seminterrato e piccolo scoperto esclusivo pertinenziale a verde.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato e Centro commerciale a circa ml.100

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Dista circa 5 Km dal casello autostradale A31 , Dista circa 6 km dal casello autostradale A13

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non conosciute

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

Non conosciute.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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 BANCA POPOLARE DI RAVENNA SPA contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 140000,00;

Importo capitale: € 70000,00 ;

A rogito di NOTAIO LORENZA BULLO in data 19/07/2004 ai nn. 8188/1869;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data 23/07/2004 ai nn. 96/57 ;

Note: ATTO NOTARILE PUBBLICO NOTAIO LORENZA BULLO DEL 19/07/2004 REP. N. 96. IPOTRECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ISCRITTA A ROVIGO IN DATA 18/06/2024 R.G. 5117 R.P. 661.-

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD SPA contro [REDACTED]

Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL DPR N. 602 DEL 1973);

Importo ipoteca: € 169.392,82;

Importo capitale: € 84.696,41 ;

A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 26/11/2014 ai nn. 177/9914;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data 01/12/2014 ai nn. 7251/1113;

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD SPA contro [REDACTED]

Derivante da: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE;

Importo ipoteca: € 276009,85;

Importo capitale: € 552.019,70 ;

A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 19/11/2015 ai nn. 294/9915;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data 30/11/2015 ai nn. 8831/1375;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PINORAMENTO IMMOBILI ;
A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 22/03/2024 ai nn. 392 iscritto/trascritto a
Rovigo in data 22/04/2024 ai nn. 3319/2446;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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] - Propr. per 1/1; **proprietario/i**
ante ventennio ad oggi .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Iazeolla, in data 05/04/1990, ai nn. 18930/4949; trascritto a Rovigo, in data 04/05/1990, ai nn. 3355/2486.

Note:

- Ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di [REDACTED]

[REDACTED] avvenuto in data [REDACTED]

- Ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di [REDACTED]

[REDACTED] avvenuto in data [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Licenza di costruzione n. 193 del 27 Dicembre 1973**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO CON N. 4 ALLOGGI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/09/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 27/12/1973 al n. di prot. 1932

Numero pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 3836 del 12/05/1992**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: MODIFICHE FABBRICATO PER COMPLESSIVI 4 ALLOGGI CON SOTTOSTANTE MAGAZZINO ARTIGIANALE, IN DIFFORMITA' DALLA LICENZA EDILIZIA. AMPLIAMENTO DELLO STESSO FABBRICATO IN ASSENZA DI LICENZA EDILIZIA

Presentazione in data 29/11/1985 al n. di prot. 12638

Rilascio in data 12/05/1992 al n. di prot. 3836/92

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 3439 del 17/12/1990**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: MODIFICHE INTERNE FABBRICATO

Rilascio in data 17/12/1990 al n. di prot. 13592/90

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 3671 del 20/10/1991**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: MODIFICHE INTERNE FABBRICATO

Rilascio in data 02/10/1991 al n. di prot. 9247/91

Numero pratica: **SUAP - 573166/28-11-2022**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE IN FABBRICATO COMPOSTO DA 4 ALLOGGI

Presentazione in data 28/11/2022 al n. di prot. 573166

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: La richiamata pratica edilizia è mirata alla regolarizzazione di modeste modifiche planimetriche dovute a spessori diversi dei muri rispetto a quelli indicati in progetto e modifiche prospettiche. A fronte della domanda di sanatoria l'ufficio comunica al richiedente che la pratica edilizia è mancante di documentazione prevista dal R.E. e con nota del 28/12/2022 Prot. n. 30241 chiede integrazioni. Lo stesso ufficio urbanistica del comune di Lendinara con lettera del 17/04/2024 Prot. n. 8783 comunica al richiedente [REDACTED] che considerato il tempo trascorso dalla richiesta di integrazioni la pratica in oggetto è rimasta inevasa senza alcuna precisazione in merito, la pratica in oggetto viene annullata e archiviata d'Ufficio.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La pratica edilizia SUAP 573166/28-11-2022 con la quale si chiedeva la sanatoria del fabbricato composto da n. 4 unità mette in evidenza difformità interne e prospettiche rispetto ai titoli edilizi precedentemente rilasciati.

Regolarizzabili mediante: SCIA A SANATORIA DPR. 380/2001 e normative successiva.

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne e prospettiche dell'intero edificio.

Sanatoria per modifiche interne e prospettiche (per quota proporzionale di 1/4): € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia**;

note: Importo stimato, per quota proporzionale, al netto degli accessori di legge suscettibile di variazione al momento della richiesta escluse sanzioni amministrative al momento non valutabili.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appartamento e Garage**

DESCRIZIONE DEI BENI

- Fabbricato condominiale

Trattasi di appartamento posto al piano rialzato di un un fabbricato condominiale, costruito negli anni settanta, disposto su due piani fuori terra oltre il seminterrato, composto da quattro unità abitative, due per piano, con altrettanti garage al piano seminterrato;

- Rifiniture esterne del condominio

Esternamente il fabbricato si presenta con pareti intonacate e tinteggiate, canali di gronda e pluviali in rame, manto di copertura in tegole di cemento, soglia d'ingresso e davanzali di finestre in marmo, pavimentazione interna dell'androne d'ingresso in ceramica, del vano scala e gradini della scala esterna in marmo.

Poggioli esterni su soletta in calcestruzzo rifiniti con parapetti il ferro lavorato.

Nel complesso l'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Sulla pareti esterne condominiali sono tuttavia evidenti ammaloramenti dell'intonaco in corrispondenza delle cornici e scrostamenti della tinteggiatura.

APPARTAMENTO

- Consistenza immobiliare

L'appartamento oggetto del presente rapporto di stima è ubicato al piano rialzato sul lato dell'edificio condominiale ed è composto da: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, corridoio di disimpegno diviso tra zona giorno e zona notte, un bagno, due camere da letto, un poggiolo con accesso dal soggiorno e dalla cucina con affaccio su verde pubblico comunale.

All'appartamento si accede a mezzo di una comoda rampa di scale che dal giardino conduce al portico comune del piano rialzato e dal quale a mezzo di scala esterna agli appartamenti del piano superiore.

L'appartamento in oggetto si sviluppa su una superficie principale esterna lorda (SEL) di circa mq. 100,00 con poggiolo di circa mq. 8,00.

- Finiture interne dell'appartamento

L'unità abitativa ha rifiniture con materiali di rifinitura tipici dell'epoca di costruzione. Pavimenti in monocottura, pavimentazione dei bagni in ceramica; soffitti e pareti di tutti i locali finiti con intonaco tintecciato; pareti dei bagni e della cucina rivestiti con piastrelle di ceramica; bagno dotato dei normali accessori d'uso, con vasca; portoncino d'ingresso dell'appartamento in alluminio e vetro, porte interne in legno tamburato, infissi interni di finestre e portefinestre in legno e vetro protetti con avvolgibili in PVC. Tutti serramenti dell'appartamento e del condominio sono protetti da ulteriore serramento in alluminio anodizzato e vetro.

- Impianti dell'appartamento

Impianto di riscaldamento autonomo dotato di termosifoni in acciaio alimentato dalla caldaia funzionante a gas di rete, ubicata a parete nella cucina; impianto idrico ed adduzione gas centralizzati e allacciati alle reti pubbliche; impianti sanitari funzionanti e allacciati alla rete pubblica smaltimento dei reflui; impianto elettrico autonomo con sufficienti punti luce e prese.

Per gli impianti non sono stati forniti i certificati di conformità ai sensi della L. n. 46/90 e successive modifiche e integrazioni.

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica.

GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Consistenza immobiliare

Pertinente all'appartamento, al piano semiinterrato, vi è un garage un disimpegno/cantina accessibili comodamente dalla pubblica con una rampa di modesta pendenza. La superficie lorda complessiva di mq. 42,00;

Il garage è pavimentato, pareti e soffitti intonacati e tintecciati, ingresso con basculante in ferro apribile verso l'alto, un infisso in ferro e vetro sulla parete protetto esternamente da griglia fissa in ferro.

AREA SCOPERTA CORTIVA COMUNE

Il fabbricato condominiale di cui i beni fanno parte è dotato di area cortiliva comune scoperta in parte interessata da verde piantumato ed in parte da camminamenti e corsie carrabili di manovra per i locali garage in battuto di cemento ed asfalto.

L'area è dotata di accessi pedonali e carrai protetti da cancelli scorrevoli in ferro prospicienti la pubblica Via Filippo Turati.

L'area cortiliva comune di pertinenza è delimitata da recinzione in calcestruzzo e ferro lavorato sui lati prospicienti la pubblica via e da cordonata con paletti ferro e rete metallica sugli altri lati.

Superficie complessiva di circa mq **150,00**

E' posto al piano: Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: anno 1973

L'edificio non è mai stato ristrutturato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5/A di via Filippo Turati;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 ml

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. sufficiente

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

MISURAZIONE DELLE SUPERFICI IMMOBILIARI Definizioni Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile. I rapporti mercantili superficiali sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Le superfici secondarie entrano a fare parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari talvolta esplicitamente indicati nei contratti. I rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto della pratica commerciale, della funzione assoluta e della qualità conferita all'immobile, oltre che degli accordi stabiliti dalle parti contraenti. Il rapporto mercantile può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato.

SUPERFICIE DEL BENE La misura delle superfici degli immobili è svolta con il rilievo metrico secondo lo standard del "Codice della Valutazioni Immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari. Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimento. La determinazione della superficie commerciale deriva da un'operazione che concerne i rapporti mercantili tra le superfici secondarie e la superficie principale. I rapporti mercantili riguardano le superfici secondarie. Per cui la determinazione avviene secondo il seguente schema: Superfici principali + Superfici secondarie ponderate = Superficie commerciale. Sistema Italiano di Misurazione Mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata: a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi. b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35%; - balconi (con vista) 30%; - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%. - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%. - verande dotate di finiture analoghe all'abitazione princ., 80%; veranda non abit. 60%. - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%. - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%. Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti: - locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%; - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici

principali dell'edificio), 25%; - spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%; - autorimessa/garage, 50%; - posto auto coperto, 30%; Superfici rilevate in parte sul posto ed in parte da planimetria catastale.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	100,00	1,00	100,00
Poggiolo	superf. esterna lorda	8,00	0,25	2,00
Garage/Cantina	superf. esterna lorda	42,00	0,50	21,00
		150,00		123,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premettendo che il mercato immobiliare locale stà vivendo una fase critica che ha prodotto un forte rallentamento della transazioni ed un ridimensionamento dei prezzi delle compravendite, si precisa che data la specifica particolarità dell'immobile in oggetto non sono disponibili immobili simili recentemente rogati o proposti in vendita tali da poter essere utilizzati come comparabili ai fini della stima.

Non è possibile applicare pertanto il procedimento del Market Comparison Approach (MCA), ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il procedimento di confronto tra l'immobile in oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Nella determinazione del valore attuale commerciale, pur avendo carattere di incertezza, si è adottato il criterio di stima riferibile al più probabile valore dell'immobile basato su un giudizio sintetico comparativo (expertise) in modo soggettivo fondato su base monoparametrica, determinato attraverso indagine di mercato oltre che dai valori medi derivanti da statistiche delle agenzie immobiliari della zona, sulla base dell'esperienza ed in base alla conoscenza personale del mercato immobiliare. Da indagine di mercato, considerando la tipologia immobiliare ed edilizia, la localizzazione, la destinazione, l'epoca di costruzione, la struttura, i serramenti interni ed esterni, il grado di rifinitura, viste le condizioni d'uso e manutenzione in cui si presenta l'appartamento oggetto di valutazione, si determina un valore unitario di mercato pari a 900€/mq..

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Ufficio tecnico di Lendinara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Operatori locali del settore; siti internet specializzati nel settore immobiliare.;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento e Garage. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	100,00	€ 900,00	€ 90.000,00
Poggiolo	2,00	€ 900,00	€ 1.800,00
Garage/Cantina	21,00	€ 900,00	€ 18.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.700,00
Valore corpo			€ 110.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento e Garage	Abitazione di tipo civile [A2]	123,00	€ 110.700,00	€ 110.700,00

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%)	€ 16.605,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
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 arrotondato per eccesso a	€ 91.595,00
€. 92.000,00	
(diconsi euro novantaduemila)	

Allegati

- 1) Documentazione catastale;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Documentazione ipotecaria;
- 4) Documentazione edilizia;
- 5) Titolo di Provenienza;

Rovigo, li - data di deposito presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari. -

Data generazione: 29-08-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Eraldo Ferrari
 REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA
 UNI 11558:2014 N. 0197_VI