
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **109/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-12-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Fabbricato residenziale con corte

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 Rosinella, 21 (ora 1635) - Crocetta - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 – Fabbricato residenziale con corte

Corpo: A - Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

- [REDACTED] - Propr. per 1/2;

- [REDACTED] - Propr. per 1/2;

* **foglio 7 , particella 25**, scheda catastale in atti dal 11/12/1987, indirizzo Via Rosinella, 21, piano T-1, comune BADIA POLESINE - Sez. di Crocetta, categoria A/4, classe 2, consistenza 7, superficie 149, rendita € 198,84;

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

* **foglio 7, particella 25**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 555;

* **foglio 7, particella 86**, qualità VIGNETO, classe U, superficie catastale 31, reddito dominicale: € 0.27, reddito agrario: € 0.18;

2. Stato di possesso

Bene: Via Rosinella, 21 (ora 1635) - Crocetta - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale con corte

Corpo: A - Abitazione

Possesso: Occupato [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Rosinella, 21 (ora 1635) - Crocetta - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale con corte

Corpo: A - Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Rosinella, 21 (ora 1635) - Crocetta - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale con corte

Corpo: A - Abitazione

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5 Comproprietari

.

Beni: Via Rosinella, 21 (ora 1635) - Crocetta - Badia Polesine (RO) - 45021



Lotto: 001 - Fabbricato residenziale con corte

Corpo: A - Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Rosinella, 21 (ora 1635) - Crocetta - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale con corte

Corpo: A - Abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Rosinella, 21 (ora 1635) - Crocetta - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale con corte

Corpo: A - Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Rosinella, 21 (ora 1635) - Crocetta - Badia Polesine (RO) - 45021

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale con corte

Valore complessivo intero: €. 47.500,00

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 : AC-CEDA 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 potr 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 potr essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in



relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre 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 dingresso. 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, 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 **Badia Polesine (RO)**
 Località/Frazione **Crocetta**
 Via Rosinella, 21 (ora 1635)

Lotto: 001 – Fabbricato residenziale con corte

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:

Fabbricato residenziale con corte e pertinenze accessorie esterne.



Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Crocetta, Via Rosinella, 21 (ora 1635)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Comproprietà [redacted]

1/2 di [redacted] - Comproprietà [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Badia Polesine

Sez. CROCETTA

Intestazione:

- [redacted] - Propr. per 1/2;

- [redacted] - Propr. per 1/2;

* **foglio 7 , particella 25**, scheda catastale in atti dal 11/12/1987, indirizzo Via Rosinella, 21, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 7, superficie 149, rendita € 198,84;

Derivante da: Variazione del 11/12/1987 in atti dal 18/03/1999.-



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

* **foglio 7, particella 25, qualità ENTE URBANO**, superficie catastale 555

Derivante da: Impianto meccanografica del 15/05/19756;

* **foglio 7, particella 86, qualità VIGNETO, classe U**, superficie catastale 31, reddito dominicale: € 0.27, reddito agrario: € 0.18;

Derivante da: Frazionamento in atti dal 23/01/1990 (n. 284);

Confini dell'intera consistenza: A nord lotto di terreno agricolo ragioni propr. mn. 18; A est scolo consorziale; A sud e a Ovest lotto di terreno ragioni propr. m.n. 24;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

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

Regolarizzabili mediante: Nuova Denuncia di Variazione DOCFA al catasto fabbricati

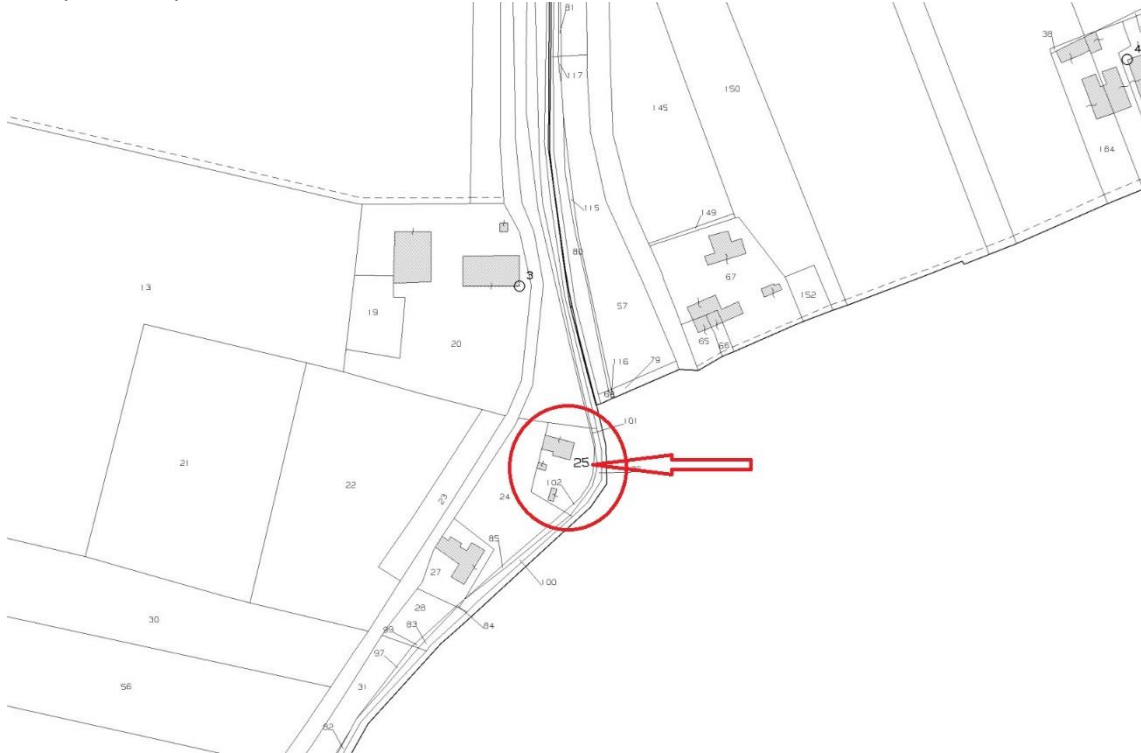
Descrizione delle opere da sanare: Presenza di un W.C. realizzato su parte dell'ingresso e modifiche prospettiche.

Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati (DOCFA): € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: Importo stimato al netto dei diritti di registrazione e degli accessori di legge.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;



ESTRATTO DI MAPPA
Catasto Terreni Fg 7 mn 25



Note:

Dalla consultazione della mappa del catasto terreni a confronto con lo stato dei luoghi il confine catastale di diritto risulta essere aderente il lato ovest dell'edificio residenziale.

Nello stato di fatto l'accesso all'area pertinenziale dell'abitazione oggetto del presente rapporto di valutazione risulta percorribile dalla pubblica Via Rosinella a mezzo di una servitù di passaggio carrabile costituita da un'area delimitata da recinzione di circa ml. 10.00 x 5.00, attiva sul m.n. 24 di proprietà confinate.

Si evidenzia inoltre che l'accesso all'abitazione è garantito da una ulteriore servitù di passaggio pedonale della larghezza di circa ml. 1,70 lungo il confine lato ovest della particella m.n. 25 attiva sul m.n. 24. per la larghezza di circa ml. 1.70.

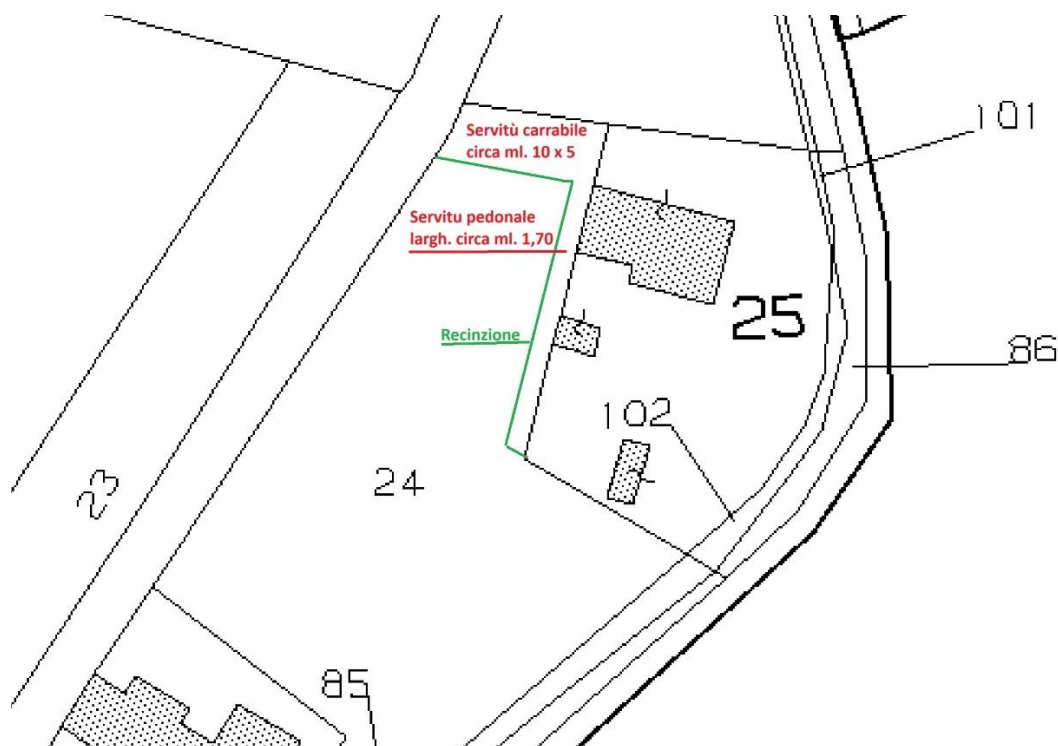
La recinzione esistente tra il m.n. 25 oggetto di valutazione ed il confinante m.n. 24 è costituita da rete metallica e colonnine di C.A., risulta rettilinea e parallela al fianco ovest dell'abitazione e della cantinola esterna.

Il passaggio pedonale è pavimentato con calcestruzzo liscio.

Dal titolo di provenienza (Atto di compravendita Rep. n. 42097 del 04/10/2007 Not. Simonetta Doro) non si evincono costituzioni di servitù.

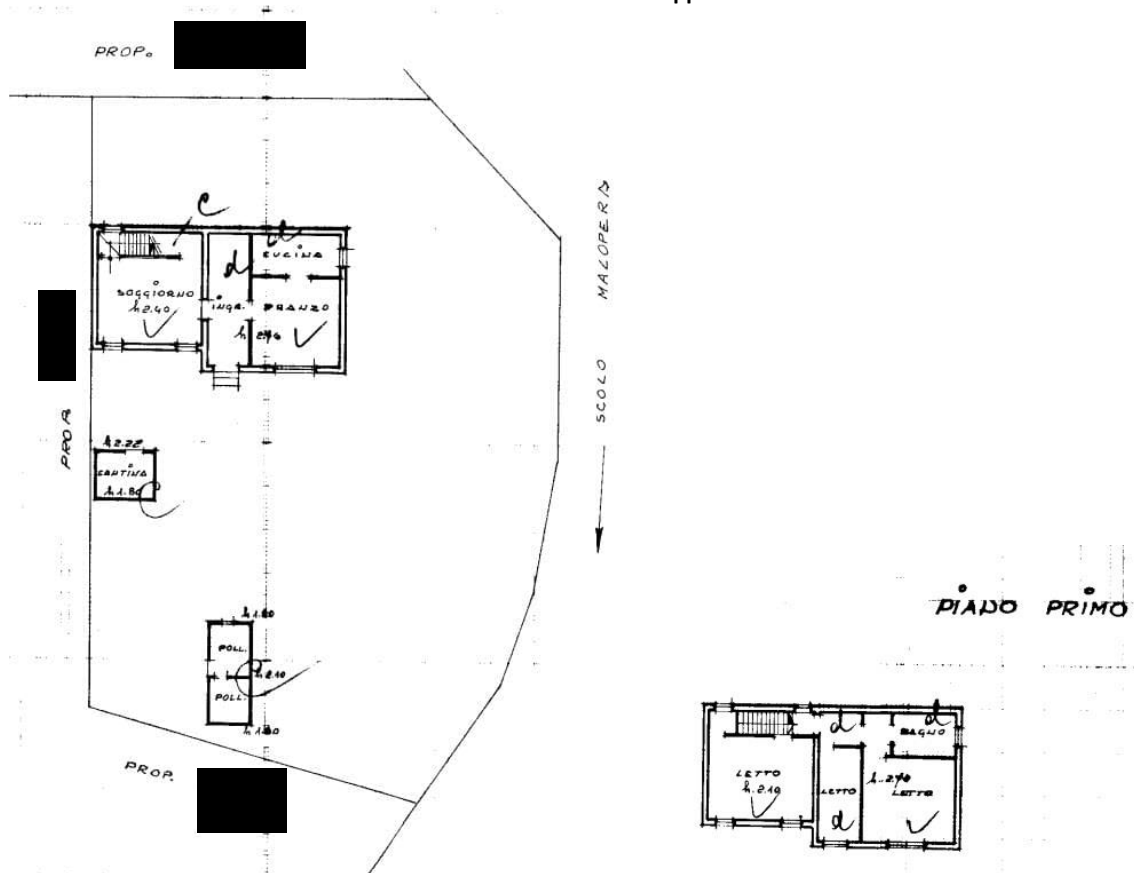
Nella descrizione della consistenza compravenduta viene riportata la dicitura "*l'immobile è venduto nello stato ed essere come attualmente si trova, con ogni inerente diritto, azione e ragione, accessione, servitù attive e passive esistenti nulla escluso od eccettuato*".

Si consiglia una verifica dei termini di confine in contraddittorio con la proprietà confinante.



ESTRATTO DI MAPPA
Catasto Terreni Fg 7 mn 25
Sviluppo a Vista





2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato residenziale con corte e pertinenze accessorie esterne.

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

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 [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 165.000,00;

Importo capitale: € 110.000,00 ;

A rogito di Notaio DORO SIMONETTA in data 04/10/2007 ai nn. 42098/12668; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 09/10/2007 ai nn. 11726/3134

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PINORAMENTO IMMOBILI ;

A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 22/05/2024 ai nn. 1558 iscritto/trascritto a Rovigo in data 04/07/2024 ai nn. 5627/4134;

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: non conosciute.

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: Edificio Unifamiliare



Millesimi di proprietà: Piena proprietà
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 6/9;
 - [REDACTED] - Propr. per 1/9;
 - [REDACTED] - Propr. per 1/9;
 - [REDACTED] - Propr. per 1/9;

dal 19/04/1978 al 07/12/2004 .

In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di Notaio COPPOLA MAURO, in data 07/12/2004, ai nn. 65473; trascritto a Rovigo, in data 15/12/2004, ai nn. 13240/7900.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] - Propr. Per 1/1;

dal 07/12/2004 al 04/10/2007 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio COPPOLA MAURO, in data 07/12/2004, ai nn. 65473; trascritto a Rovigo, in data 15/12/2004, ai nn. 13241/7901.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] - Propr. Per 1/2;
 [REDACTED] - Propr. Per 1/2;

dal 04/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio DORO SIMONETTA, in data 04/10/2007, ai nn. 42097/12667; trascritto a Rovigo, in data 09/10/2007, ai nn. 11725/6138.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Autorizzazione Edilizia Prot. n. 3016 del 19/04/1969**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione ampliamento lato est di un fabbricato ad uso civile abitazione.

Presentazione in data 16/04/1969 al n. di prot.

Rilascio in data 19/04/1969 al n. di prot. 3016

Abitabilità/agibilità in data 08/10/1969 al n. di prot.

Numero pratica: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 2673 DEL 03/06/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: COSTRUZIONE DI ACCESSORI ALLA RESIDENZA AD USO CANTINA E POLLAIO

Presentazione in data 29/12/1986 al n. di prot. 1363

Rilascio in data 03/06/2004 al n. di prot. 15485



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale e dal confronto con lo stato dei luoghi, non sembrano emergere osservazioni o pregiudiziali in merito alla regolarità urbanistica edilizia degli immobili, da ritenersi sostanzialmente legittimi.

In sede di sopralluogo all'immobile si è accertata la realizzazione di un W.C. al piano terra sulla parte finale del corridoio d'ingresso con una apertura di finestra sulla parete nord. Sul vano scala inoltre, si rileva lo spostamento di una apertura di finestra originariamente posizionata sulla parete nord alla attuale parete ovest.

Regolarizzabili mediante: SCIA A SANATORIA ART. 36 DPR. 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione della forometria prospettica e del locale w.c. al piano terra.

SCIA A SANATORIA : € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: Importo stimato e suscettibile di variazione in sede di richiesta al netto degli accessori di legge.

Si evidenzia che sul lato Nord dell'edificio è presente un Garage in Lamiera zincata ed una tettoia/cantina in lamiera e vetroresina non sanabili. Detti accessori dovranno essere smontati e rimossi conformemente allo stato originario. Inoltre il locale ripostiglio posto al piano semi interrato dell'abitazione, con accesso esterno, presente sulla zona sottostante la sala da pranzo, regolarmente accatastato e in evidenza sulla planimetria catastale agli atti, appare non conforme al progetto originario, di conseguenza dovrà essere reso inaccessibile e non utilizzabile.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Zona territoriale Omogenea (Z.T.O.) - "E" Zona Agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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

DESCRIZIONE DEI BENI

- Fabbricato residenziale unifamiliare

Trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare, costituito da due corpi di fabbrica realizzati in epoche diverse. Il primo esistente già in data antecedente la data del 01 Settembre 1967; il secondo in adiacenza con ampliamento realizzato nell'anno 1969. Disposto su due piani fuori terra oltre a un accessorio pertinente esterno adibito a cantina e uno a pollaio.

- Struttura

L'edificio ha struttura portante in elevazione perimetrale ed interna in muratura di mattoni pieni, solai di piano e struttura della copertura in latero-cemento;

- Rifiniture esterne

Esternamente il fabbricato si presenta con pareti lavorate con muratura intonacata al civile, canali di gronda e pluviali lamierino preverniciato, manto di copertura su due falde inclinare in coppi, soglia d'ingresso e davanzali di finestre in marmo.

Nel complesso l'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

- Consistenza immobiliare

L'abitazione oggetto del presente rapporto di stima è distribuita su due piani abitabili ed è composta al piano terra da: ingresso, sala da pranzo con locale cucina, soggiorno; al piano primo tre camere da letto ed un bagno. Il locale soggiorno e la soprastante camera da letto costituiscono la parte vecchia dell'edificio e presenta altezze interne rispettivamente di ml. 2.40 al PT e ml. 2,10 al P1°. Solaio di piano con travi di legno e tavolato. Ingresso, pranzo e soggiorno con soprastante due camere da letto ed il bagno costituiscono la parte di edificio più recente, presenta altezze interne di ml 2.70 con solaio di piano in latero cemento.

L'abitazione si sviluppa su una superficie esterna lorda (SEL) principale sui due piani di complessivi mq. 54,00 per la parte vecchia e mq. 84,00 per la parte più recente.

- Finiture interne dell'appartamento

L'unità abitativa ha pavimenti in monocottura, pavimentazione dei bagni in ceramica; soffitti e pareti di tutti i locali finiti con intonaco tinteggiato; pareti dei bagni e della cucina rivestiti con piastrelle di ceramica; bagni dotati dei normali accessori d'uso, il principale con vasca mentre il bagno secondario con doccia; portoncino d'ingresso dell'appartamento in legno, porte interne in legno, infissi interni di finestre e porte-finestre in legno e vetro protetti in parte con avvolgibili ed in parte con oscuri in legno.

- Impianti dell'appartamento



Non è presente l'impianto di riscaldamento. Il riscaldamento invernale avviene a mezzo di stufe. Impianto idrico ed adduzione gas autonomi 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.

AREA SCOPERTA CORTILIVA

Il fabbricato è dotato di un'ampia area cortiliva scoperta in parte interessata da verde piantumato ed in parte da camminamenti e corsie in calcestruzzo liscio. L'area è dotata di un accesso carraio e pedonale protetto da cancello in metallo prospiciente la pubblica Via Rosinella.

L'area cortiliva di pertinenza è interamente delimitata da recinzione in paletti ferro e rete metallica.

Superficie complessiva di circa mq **154,00**

E' posto al piano: terra / primo

L'edificio è stato costruito nel: in parte ante 1967 ampliato nell'anno 1969.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1635 di Via Rosinella; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40/270 al piano terra - 2.10/2.70 al piano primo

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente per epoca e caratteristiche costruttive.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Conformità da accertare.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Epoca di realizzazione/adequamento	Conformità da accertare
Note	Riscaldamento con stufe a legna.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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 superficie secondarie e il prezzo della superficie principale. Le superficie 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 superficie 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 superficie 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 superficie 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 superficie secondarie e la superficie principale. I rapporti mercantili riguardano le superficie 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 superficie 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 superficie 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 da tavola grafica di Progetto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione edificio ante '67	superf. esterna lorda	54,00	1,00	54,00
Porzione edificio post '67	superf. esterna lorda	84,00	1,00	84,00
Accessori esterni cantina/pollaio	superf. esterna lorda	16,00	1,00	16,00
		154,00		154,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



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 €. 400,00 mq. per la porzione di edificio esistente ante '67, €. 600,00 mq. per la porzione di edificio ampliato nell'anno 1969. La presente valutazione è comprensiva del terreno di sedime e pertinente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Ufficio tecnico di Badia Polesine;

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 - Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porzione edificio ante '67	54,00	€ 400,00	€ 21.600,00
Ampliamento edificio '69	84,00	€ 600,00	€ 50.400,00
Accessori esterni cantina/pollai	16,00	€ 100,00	€ 1.600,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 73.600,00
Valore corpo	€ 73.600,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 73.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 73.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	154,00	€ 73.600,00	€ 73.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 11.040,00
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	€ 47.378,00
--	--------------------

€. 47.500,00

(diconsi euro quarantasettemilacinquecento/00)

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: 18-10-2024

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

