
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro:
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **208/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-07-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione-garage

Esperto alla stima: Geom. Roberto Areggi
Codice fiscale: RGGRRRT65P01G836J
Studio in: Via G. Marconi 1196/23 - 45030 Pontecchio
Polesine
Telefono: 3474311624
Fax:
Email: studioareggi@libero.it
Pec: roberto.areggi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Monte Grappa, 17 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - abitazione-garage

Corpo: A abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] (1) Proprieta'
1000/1000, foglio RO/26, particella 720, subalterno 1, indirizzo Via Monte Grappa, 17, piano T-1-2, comune Rovigo, categoria A/2, classe 2, consistenza 13.5 VANI, rendita € 1.220,13

note: * **INTESTAZIONE RELATIVA A [REDACTED] DECEDUTO IN DATA [REDACTED]**
ATTUALMENTE LA PROPRIETA' RISULTA IN CAPO A [REDACTED] E [REDACTED]
A SEGUITO DI ATTRIBUZIONE EREDITA CON SENTENZA TRIBUNALE DI ROVIGO.

Corpo: B Garage

Categoria: Garage o autorimessa [G]

[REDACTED] (1) Proprieta'
1000/1000, foglio RO/26, particella 720, subalterno 2, indirizzo Via Monte Grappa, 17, piano T, comune Rovigo, categoria C/6, classe 3, consistenza 37 mq, rendita € 0.17

note: * **INTESTAZIONE RELATIVA A [REDACTED] DECEDUTO IN DATA [REDACTED]**
ATTUALMENTE LA PROPRIETA' RISULTA IN CAPO A [REDACTED] E [REDACTED]
A SEGUITO DI ATTRIBUZIONE EREDITA CON SENTENZA TRIBUNALE DI ROVIGO.

2. Stato di possesso

Bene: via Monte Grappa, 17 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - abitazione-garage

Corpo: A abitazione

Possesso: Occupato da [REDACTED]

Corpo: B Garage

Possesso: Occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Monte Grappa, 17 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - abitazione-garage

Corpo: A abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B Garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Monte Grappa, 17 - Rovigo (RO) - 45100



Lotto: 001 - abitazione-garage

Corpo: A abitazione

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A.,

Corpo: B Garage:

BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A.,

5. Comproprietari

Beni: via Monte Grappa, 17 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - abitazione-garage

Corpo: A abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B Garage

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Monte Grappa, 17 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - abitazione-garage

Corpo: A abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: B Garage

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Monte Grappa, 17 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - abitazione-garage

Corpo: A abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B Garage

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Monte Grappa, 17 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001 - abitazione-garage

Valore complessivo intero rrotondato : €. 296.000,00



Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore 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

condominali (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 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
via Monte Grappa, 17

Lotto: 001 - Abitazione-Garage

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 abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Monte Grappa, 17

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: bene derivato da successione ed accettazione successiva considerato personale

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: bene derivato da successione ed accettazione successiva considerato personale

Eventuali ulteriori comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] (1) Proprieta'

1000/1000, foglio RO/26, particella 720, subalterno 1, indirizzo Via Monte Grappa, 17, piano T-1-2, comune Rovigo, categoria A/2, classe 2, consistenza 13.5 VANI, rendita € 1.220,13

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Note: * INTERSTAZIONE RELATIVA A [REDACTED] DECEDUTO IN DATA [REDACTED] MAI ESEGUITA VOLTURA A [REDACTED] DOPO LA TRASCRIZIONE SENTENZA TRIBUNALE DI ROVIGO.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

* INTERSTAZIONE RELATIVA A [REDACTED] DECEDUTO IN DATA [REDACTED]

Regolarizzabili mediante: VOLTURA CATASTALE

VOLTURA CATASTALE : € 250,00

Oneri Totali: € 250,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: * INTERSTAZIONE RELATIVA A [REDACTED] DECEDUTO IN DATA [REDACTED] ATTUALMENTE LA PROPRIETA' RISULTA IN CAPO A [REDACTED] E [REDACTED] A SEGUITO DI ATTRIBUZIONE EREDITA CON SENTENZA TRIBUNALE DI ROVIGO MA MAI VOLTURATA AL CATASTO.



Identificativo corpo: B Garage.

Garage o autorimessa [G] sito in via Monte Grappa, 17

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: bene derivato da successione ed accettazione successiva considerato personale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: bene derivato da successione ed accettazione successiva considerato personale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (1)

Proprietà' 1000/1000, foglio RO/26, particella 720, subalterno 2, indirizzo Via Monte Grappa, 17, piano T, comune Rovigo, categoria C/6, classe 3, consistenza 37 mq, rendita € 0.17

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: * **INTESTAZIONE RELATIVA A [REDACTED] DECEDUTO IN DATA [REDACTED] ATTUALMENTE LA PROPRIETA' RISULTA IN CAPO A [REDACTED] E [REDACTED] A SEGUITO DI ATTRIBUZIONE EREDITA CON SENTENZA TRIBUNALE DI ROVIGO MA MAI VOLTURATA AL CATASTO.**

La vendita del lotto comprende il bene A (Abitazione con area cortiliva) e B (Garage) allocata sulla particella censita anche ai terreni.

Identificato al Catasto Terreni :

-Ente urbano nel Comune di Rovigo, Sezione "A", foglio 26 particella 720 qualità ENTE URBANO superficie catastale 05 99 derivata da TIPO MAPPALE del 25/05/1976 in atti dal 27/02/1996 (n. 388.1/1976)

Confini del lotto comprensivo Lotti A+B: a NORD- Particella n. 719, ad Est particella 1292 adOvest e Sud strada comunale , Via Monte Grappa costruita su lotti privati , porzione 720 e particella 510

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è sito nel quartiere TASSINA di Rovigo, zona residenziale creata negli anni '60 con fabbricati ordinati su strade parallele. Nelle vicinanze ci sono attività commerciali, scuole e servizi. Considerata zona di pregio dopo la zona del centro.

Caratteristiche zona: centrale normale



Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus 300 m, ferrovia 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovigo (RO), via Monte Grappa, 17

Occupato da [REDACTED]

Identificativo corpo: B Garage

Garage o autorimessa [G] sito in Rovigo (RO), via Monte Grappa, 17

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:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA - S.**

GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. contro [REDACTED]

DATORI DI IPOTECA + [REDACTED] E [REDACTED] DEBITORE NON DATORE;

Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale:

€ 400.000,00 ; A rogito di NOTAIO PIETRO CASTELLANI in data 26/03/2010 ai nn.

70.648/12.336; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 02/04/2010 ai nn. 3087/646 ;

Note: ALLA PRESENTE IPOTECA SONO STATE ALLEGATE DIVERSE ANNOTAZIONI PER LA RESTRIZIONE DEI BENI **MA NESSUNA RIGURADA I BENI OGGETTO DI EI 208/2023.**

-ANNOTAZIONE presentata il 16/01/2019 Servizio di P.I. di ROVIGO Registro

particolare n. 50 Registro generale n. 438 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI -

-ANNOTAZIONE presentata il 14/02/2020 Servizio di P.I. di ROVIGO Registro

particolare n. 235 Registro generale n. 1232 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

-ANNOTAZIONE presentata il 14/02/2020 Servizio di P.I. di ROVIGO Registro

particolare n. 238 Registro generale n. 1235 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI



-ANNOTAZIONE presentata il 19/02/2020 Servizio di P.I. di ROVIGO Registro particolare n. 260 Registro generale n. 1350 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione + B Garage

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 20.931,00 ; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 26/10/2012 ai nn. 6654; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 27/03/2023 ai nn. 2506/295

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione e B Garage

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 13/11/2023 ai nn. 259 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 19/12/2023 ai nn. 10745/8037;

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione e B Garage

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovigo (RO), via Monte Grappa, 17

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: SI - SOLO AL PIANO TERRA, IN CASO DOVRA" ESSERE ADEGUATO

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 PRESENTI

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B Garage

Garage o autorimessa [G] sito in Rovigo (RO), via Monte Grappa, 17

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: SI

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] prop. 1/2;
[REDACTED] prop. 1/2;

dal 16/07/1973 al 21/06/1976 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT MILAZZO, in data 16/07/1973, ai nn. 32309; registrato a ROVIGO, in data 30/07/1973, ai nn. 1858/VOL 217; trascritto a ROVIGO, in data 07/08/1973, ai nn. 4419/3525.

Note: SI TRATTAVA DELL'ACQUISTO DEL TERRENO SU CUI [REDACTED] HANNO EDIFICATO IL FABBRICATO OGGETTO DI ESECUZIONE

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] prop. 1/1;

dal 21/06/1976 al 08/02/2019 . In forza di altro atto amministrativo - a rogito di NOT FERRUCCIO CASTELLANI, in data 21/06/1976, ai nn. 6507/2206; registrato a ROVIGO, in data , ai nn. ; trascritto a ROVIGO, in data 25/06/1976, ai nn. 3233/2572.

Note: ACQUISTO DEL TERRENO CON FABBRICATO REALIZZATO

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] prop.1/2;
[REDACTED] prop. 1/2;

dal 08/02/2019 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di altro atto amministrativo - a rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO, in data 02/03/2023, ai nn. 186; trascritto a ROVIGO, in data 28/07/2023, ai nn. 6426/4860.

Note: SENTENZA DEL TRIBUNALE PER RICONOSCIMENTO DEL POSSESSO/PROPRIETA' DEL BENE CON L'UTILIZZO DI FATTO DA PARTE DI [REDACTED] E [REDACTED] SENZA LA PRESENTAZIONE DELLA RELATIVA SUCCESSIONE DEL [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione e B Garage

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Monte Grappa, 17

Numero pratica: 737/1973

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/1973 al n. di prot. 8872



Rilascio in data 08/10/1973 al n. di prot. 8872

Abitabilità/agibilità in data 05/01/1976 al n. di prot. N.34/1976

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione e B Garage

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Monte Grappa, 17

Numero pratica: 583/1974

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE RECINZIONE ESTERNA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/06/1974 al n. di prot. 7116

Rilascio in data 18/07/1974 al n. di prot. 7116

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione e B Garage

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NEL FABBRICATO RISULTANO VARIAZIONI INTERNE E MODIFICHE FOROMETRICHE

Regolarizzabili mediante: SCIA ART 37 DPR 380/01

Descrizione delle opere da sanare: PORTE INTERNE SPOSTATE O APERTE (SOTTO SCALA E SOTTOTETTO. MODIFICA DELLE FOROMETRIE ESTERNE O SEMPLICI VARIAZIONI DELLE DIMENSIONI. ESECUZIONE DI UN BAGNO NELLA ZONA MANSARDATA CON APERTURA PORTE NELLA SOFFITTA , NON PRESENTI IN ORIGINE. TAMPONAMENTO DI ALCUNI MURI INTERNI DA 10 CHE SUCCESSIVAMENTE SONO DIVENTATI DA 30 CM. VEDASI PROGETTO NEGLI ALLEGATI.

RILIEVO DEL FABBRICATO E PRESENTAZIONE DELLA SCIA: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00 (salvo diversa determinazione dell'ufficio per gli oneri a sanatoria)**

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NEL GARAGE RISULTA MANCARE UNA TRAMEZZATURA INTERNA CHE DELIMITAVA LA CT.

Regolarizzabili mediante: **SCIA ART 37 DPR 380/01-(COLLEGATA ALLA PRECEDENTE)**

RILIEVO DEL FABBRICATO E PRESENTAZIONE DELLA SCIA: € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00 (salvo diversa determinazione dell'ufficio per gli oneri a sanatoria)**

Dati precedenti relativi ai corpi: B Garage

Per quanto sopra **NON SI DICHIARA** la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Abitazione + B Garage

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2] + Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R.V. n. 603 del 05/02/1985



Zona omogenea:	B4
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 31 - ZONA B4 - Residenziale estensiva 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: -</p> <p>Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa singola isolata, casa abbinata, casa a schiera, casa a blocco (estensiva): - Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc./mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono 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; -</p> <p>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;-</p> <p>Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria; -</p> <p>Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml.5,00 o a confine, per le murature in aderenza ai fabbricati esistenti. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purché vengano rispettate le distanze tra i 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</p>



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 i 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 5,00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore a 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 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, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi, con prescrizioni planivolumetriche, redatti ai sensi degli Artt.12 e 15 della L.R. 27.06.1985, n.61.



Strumento urbanistico Adottato:	PIANO INTERVENTI
In forza della delibera:	CONSIGLIO COMUNALE N. 83 DEL 20/11/2023
Zona omogenea:	B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra **SI DICHIARA** la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione e B Garage

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A abitazione**

Abitazione costruita su lotto singolo e sviluppata su 3 piani, al piano terra abbiamo la presenza della zona accessori con porzione di fabbricato ad altezza di m 2.40 (ingresso secondario-taverna e studio) ed ulteriori locali come garage, wc e centrale termica con altezza di m. 2.70. I vani studio, ingresso secondario e garage hanno accesso da un porticato aperto su pilastri. Al piano Primo si accede tramite ampia scala esterna oltre che da una scala interna di servizio che unisce i 3 piani (fino alla soffitta). Dalla scala principale si arriva all'entrata che conduce a sx alla cucina, di fronte al soggiorno (uniti anche da una terrazza esterna) mentre a dx si apre lo studio ed il corridoio che porta dopo 2 gradini alla zona notte composta da due stanze da letto matrimoniali > 14.00 mq (di cui una con pogggiolo) ed una stanza da letto singola > 9.00 mq corredate da bagno e w.c.. Dallo stesso pianerottolo della zona notte si accede al piano mansardato dove sono presenti nella porzione centrale un w.c. e due stanze da letto con un ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore:
bene derivato da successione ed accettazione successiva considerato personale
Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore:
bene derivato da successione ed accettazione successiva considerato personale
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **375,83**

E' posto al piano: t-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1973-1976



L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17; ha un'altezza utile interna variabile, nella zona mansardata 2,10/2,40 m. , nella zona piano terra 2,40/2,70 m. e nella zona principale pari a 3.00 m. L'intero fabbricato è composto da n. 13.5 catastali di cui 8 vani principali piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato non ha avuto ristrutturazioni importanti dalla sua nascita, quindi risulta in buono stato di manutenzione per l'età del fabbricato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Note: Nei corridoi i pavimenti sono in lastre di marmo, mentre le stanze da letto sono in quadrotti di parquette
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a doppia rampa a L rivestimento: c.a. condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da verificare
-----------	--



Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale**
condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**
condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1974
Note	CONFORMITA' ALL'EPOCA DELLA REALIZZAZIONE.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CALDAIA A BASAMENTO CON IMPIANTO A TERMOSIFONI
Stato impianto	SUFFICIENTE
Epoca di realizzazione/adeguamento	1974
Note	CONFORMITA' ALL'EPOCA DELLA REALIZZAZIONE.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si opera al fine di ottenere la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) basata sulla somma delle "diverse superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali prevista dagli standard internazionali di valutazione (ISV).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO PRIMO	sup reale lorda	180,56	1,00	180,56
ACCESSORI PIANO TERRA	sup reale lorda	101,40	0,50	50,70
PORTICO	sup reale lorda	37,83	0,30	11,35
MANSARDA	sup reale lorda	56,04	0,50	28,02
LOTTO TERRENO	sup reale lorda	410,00	0,02	8,20
		375,83		278,83



Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B Garage**

Garage a cui si accede tramite il porticato su pilastri posto ad Ovest della casa, con altezza di m. 2,70 e porta carraia in metallo con finestra posta sul lato Nord. Pavimentato con intonaco alo civile sulle pareti. Impianto elettrico e accesso direttamente dalla residenza (interno).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: bene derivato da successione ed accettazione successiva considerato personale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: bene derivato da successione ed accettazione successiva considerato personale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **41,32**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1974

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si opera al fine di ottenere la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) basata sulla somma delle "diverse superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali prevista dagli standard internazionali di valutazione (ISV).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE	sup reale lorda	41,32	0,50	20,66
		41,32		20,66



A-Vetusta

TAVOLA DELLA VETUSTA'						
anno	coeff	anno	coeff		anno stima	2024
1	0,990	26	0,795	COMP1	anno costr.	1967
2	0,980	27	0,790		vetustà	57
3	0,970	28	0,785		COEFIC	0,700
4	0,960	29	0,780			
5	0,950	30	0,775	COMP2	anno stima	2024
6	0,940	31	0,770		anno costr.	1970
7	0,930	32	0,765		vetustà	54
8	0,920	33	0,760		COEFIC	0,700
9	0,910	34	0,755			
10	0,900	35	0,750			
11	0,890	36	0,745			
12	0,880	37	0,740			
13	0,870	38	0,735			
14	0,860	39	0,730			
15	0,850	40	0,725			
16	0,845	41	0,720			
17	0,840	42	0,715	OBJECT EI 208/2023	anno stima	2024
18	0,835	43	0,710		anno ristr.	1976
19	0,830	44	0,705		vetustà	48
20	0,825	45	0,700		COEFIC	0,700
21	0,820					
22	0,815					
23	0,810					
24	0,805					
25	0,800					



B-Sup. Ragguagliata

CARATTERISTICHE FABBRICATO	Ind. Merc.	BENI REALI		EI 208/2023
		COMP 01	COMP 02	
Prezzo di Vendita		€ 250.000,00	€ 215.000,00	
Superf. Principale Ragg. (mq.)		160	170	181
Balcone-Porticato -accessori poco rilev(mq.)	0,30	6,00	8,00	37,83
		1,80	2,40	11,35
	0,10	0	0	0
		0,00	0,00	0,00
Accessori indiretti cantine basse (mq.)	0,25	0	0	0
		0,00	0,00	0,00
Cantine-Garage (mq.)	0,50	14	18	199
		7,00	9,00	99,50
Posto auto (mq.)	0,30	0	0	0
		0,00	0,00	0,00
Area esterna (mq.)	0,02	300	250	400
		6	5	8
SUPERFICIE RAGG. MQ.		174,80	186,40	299,41
Costo €/ mq.		€ 1.430,21	€ 1.153,43	
Data vendita (-mesi x riv-svalut)	delta mesi	1	1	
Servizi (n)		2	2	4
Vetustà Immobile (1=attuale - 0,7= 45 anni)		0,700	0,700	0,700
Stato Manutenzione (1scad-2norm-3ottimo)		2	2	1
Comparazione pregio zona (1,15/1/0,85%)		0,90	0,90	1,00



Comparazione MCA xA-B

N	CARATTERISTICHE	Ind. Merc.	BENI REALI		EI-208/2023
			COMP 01	COMP. 02	
	Prezzo nel Rogito		€ 250.000,00	€ 230.000,00	
1	Superf. Principale Ragg. (mq.)		174,80	186,40	299,41
	€/MQ		€ 1.430,21	€ 1.233,91	
	Seleziona il Minore		€ 1.233,91	€ 1.233,91	
			€ 153.755,74	€ 139.442,44	
2	Data vendita (-mesi x riv-svalut)	-0,015	1	1	
			€ 312,50	€ 287,50	
3	Balcone-Porticato (mq.)	0,30	6	8	37,83
			€ 11.782,56	€ 11.042,22	
4	Accessori interrati (mq.)	0,10	0	0	0
			€ 0,00	€ 0,00	
5	Cantine-Garage (mq.)	0,40	0	0	0
			€ 0,00	€ 0,00	
6	Sottotetto abitabile (mq.)	0,50	14	18	199
			€ 114.136,27	€ 111.668,45	
7	Area esterna (mq.)	0,30	0	0	0
			€ 0,00	€ 0,00	
7	Seleziona il Minore	0,00	300	250	400
			€ 0,00	€ 0,00	
			€ 0,00	€ 0,00	
8	Servizi Presenti (n)	€ 8.000,00	2	2	4
			€ 16.000,00	€ 16.000,00	
9	Vetustà Immobile (1=attuale; 0,7= 45 anni)		0,70	0,70	0,7
			€ 0,00	€ 0,00	
9	Comparazione pregio zona (1,15/1/0,85%)		0,90	0,90	1,00
			€ 25.000,00	€ 23.000,00	
10	Stato Manutenzione (1scad-2norm-3ottimo)	€ 20.000,00	2	2	1
			-€ 20.000,00	-€ 20.000,00	
	PREZZI CORRETTI X MCA	8,90%	€ 370.665,72	€ 339.094,94	€ 354.880,33
			VALORE CONGRUO <10%		
	VALORE DI STIMA MCA DI RAFFRONTO TRA 2 COMPARABILI				€ 354.880,33
	Valore medio al mq di sup lorda object				€ 1.185,27
				arrotondato	€ 1.185,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

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

I valori MCA, con vendite molto limitate sono purtroppo impossibili da applicare, dalle ricerche fatte risulta nell'ultimi 18 mesi soltanto 1 fabbricato con categoria A/7 (Villino) sia stato venduto in quanto il mercato nella zona risulta soprattutto collegato a piccoli appartamenti.

Si riporta che fabbricato rintracciato riportava un valore notevolmente più basso di circa 500 €/mq tale da non prenderlo in considerazione per la stima.

SONO STATI RINTRACIATI 2 COMPARABILI CON CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO PARAGONABILI TRA LE AGENZIE IMMOBILIARI TENENDO CONTO DELLE CARATTERISTICHE AL FINE DI DETERMINARE UN PREZZO MEDIO DI MERCATO PER IL BENE DI €. 1.185,00 AL MQ.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle entrate di Rovigo, Ufficio del Registro di Rovigo, Ufficio tecnico del comune di Rovigo, Mercato immobiliare del comune di Rovigo.

8.3 Valutazione corpi:**A abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 270.630,00.

<i>Destinazione</i>		<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE PRIMO	PIANO	180,56	€ 1.185,00	€ 213.963,60
ACCESSORI TERRA	PIANO	50,70	€ 1.185,00	€ 60.079,50
PORTICO		11,35	€ 1.185,00	€ 13.448,56
MANSARDA		28,02	€ 1.185,00	€ 33.203,70
LOTTO DI TERRENO		8,20	€ 1.185,00	€ 9.717,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo				€ 330.412,37
Valore corpo				€ 330.412,37
Valore Accessori				€ 0,00
Valore complessivo intero				€ 330.412,37
Valore complessivo diritto e quota				€ 330.412,37

B Garage. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.660,00.

<i>Destinazione</i>		<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GARAGE		20,66	€ 1.185,00	€ 24.482,10
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo				€ 24.482,10
Valore corpo				€ 24.482,10
Valore Accessori				€ 0,00
Valore complessivo intero				€ 24.482,10
Valore complessivo diritto e quota				€ 24.482,10



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	270,63	€ 330.412,37	€ 330.412,37
B Garage	Garage o autorimessa [G]	20,66	€ 24.482,10	€ 24.482,10
SOMMANO				€ 354.894,47

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%) **€ -53.234,17**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€- 5.000,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità: **€ 0,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

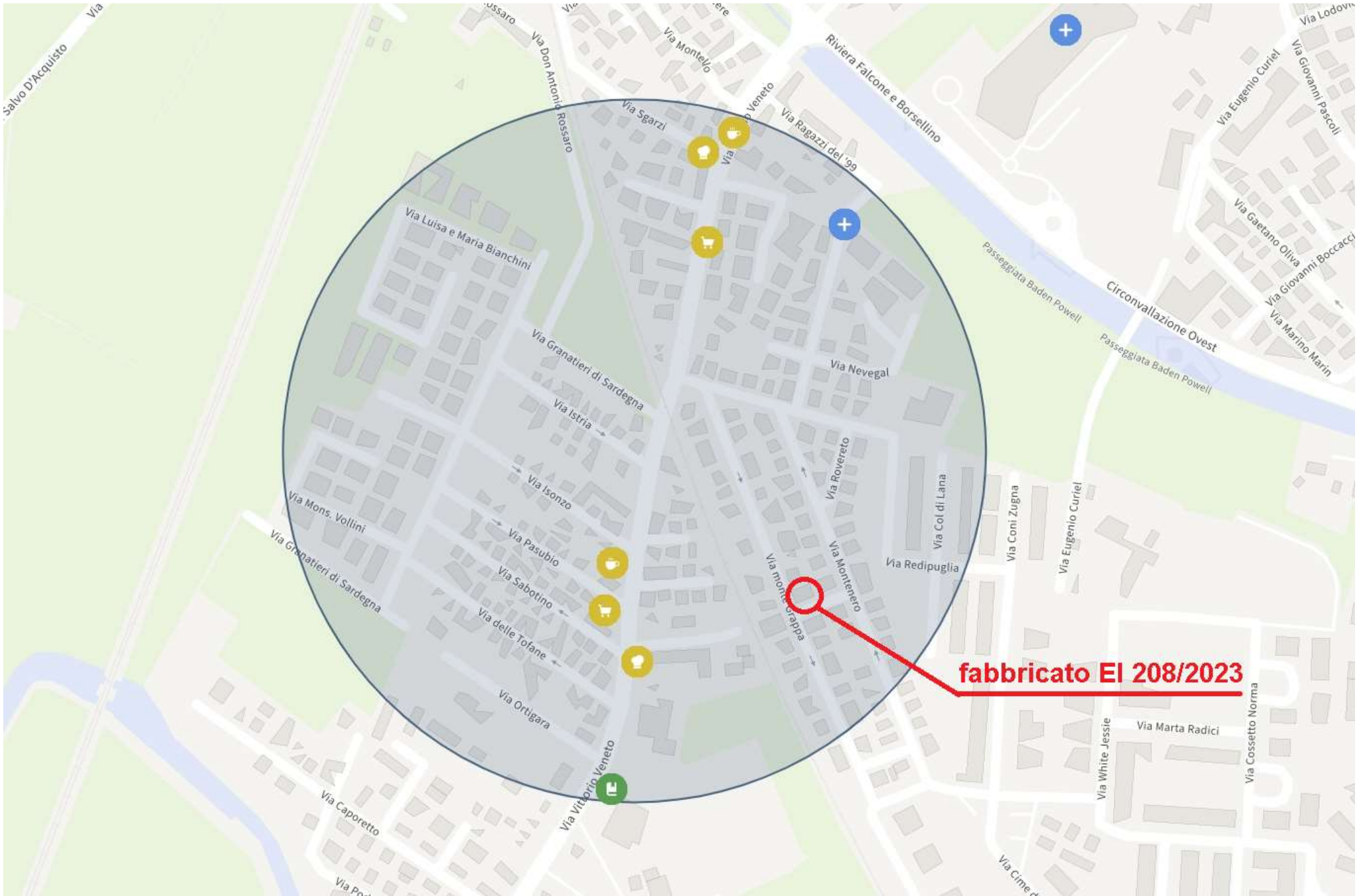
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 296.660,30**

PREZZO VENDITA ARROTONDATO € 296.000,00

Data generazione:
05-06-2024

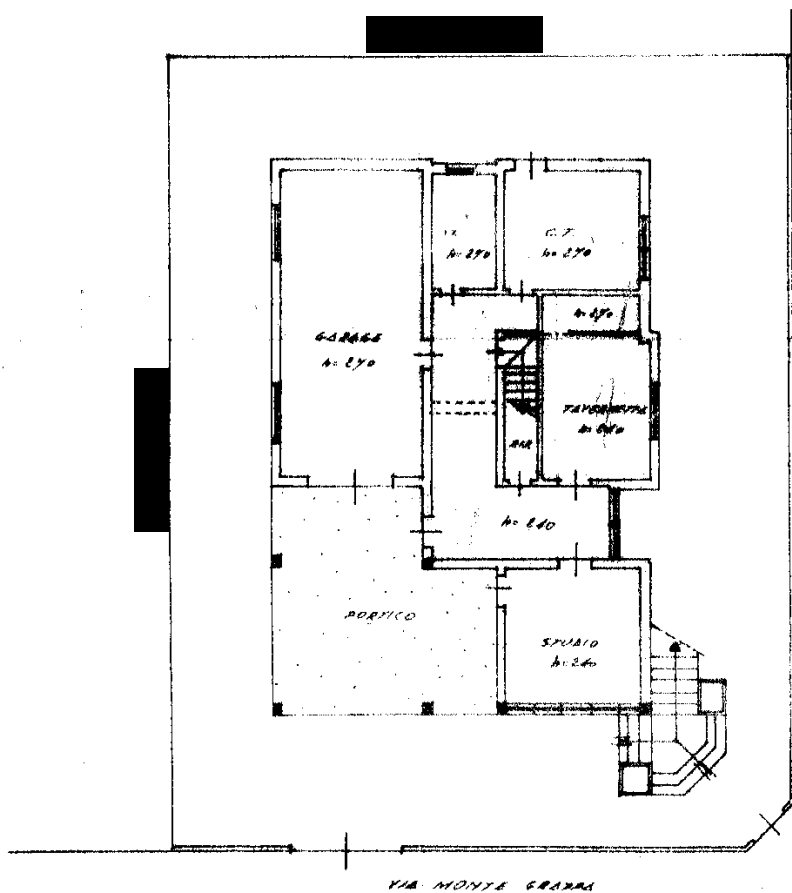
L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Areggi



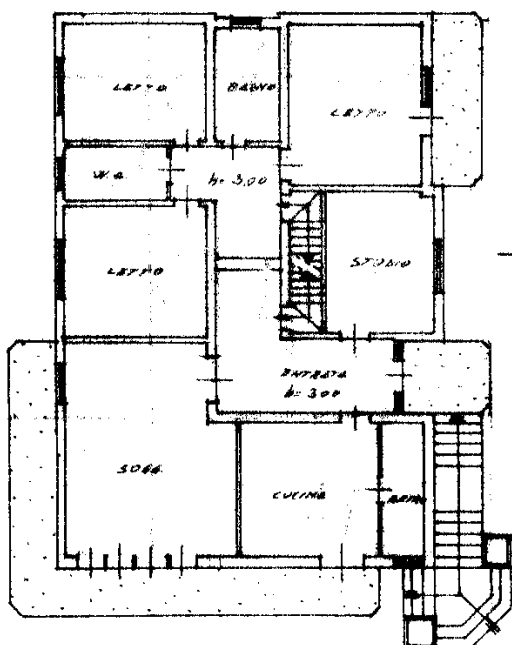


fabbricato EI 208/2023

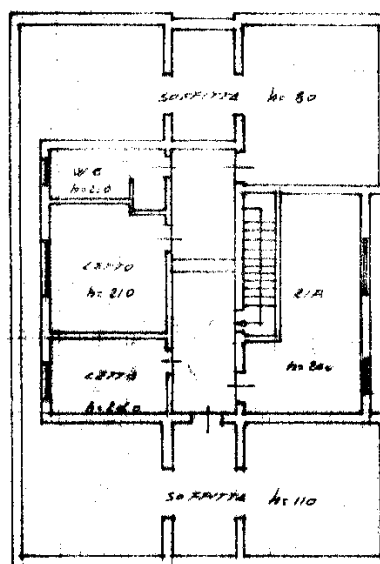
Planimetria piani terra-primomansarda



PIANO TERRA



PIANO 1°



PIANO MANSARDA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

