

TRIBUNALE DI ROVIGO	
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	
PROMOSSA DA:	BCC NPLS 2018-2 s.r.l.
CONTRO :	██████████
N° Gen. Rep. 130/2024	
Data udienza ex art. 569 c.p.c.	17 gennaio 2025 - ore 11:00
Giudice :	Dott. PESOLI MARCO
Custode:	ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Codice fiscale: Partita IVA: Sudio in : Telefono e fax: Mobile: Email: Pec:	Geom. FERRARI CATERINA FRR CRN 65L56 D5480 01036570297 Via Roma 183- 45034 Canaro (RO) 0425 1540203 334 6401297 caterinaferrari65@gmail.com caterina.ferrari@geopec.it
ISCRITTA AL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI & G.L. DI ROVIGO:	N° 1299
ISCRITTA AL REGISTRO EUROPEO VALUTATORI : 	N° - REV-IT/CNGeGL/2020/15
CERTIFICATA UNI 11558:2018 (UNI PdR 19:2016)  	Reg. N° 0216_VI



INDICE SINTETICO

Via N. Bedendo 28, Piano secondo - 45100 Rovigo

1.	Categoria: APPARTAMENTO SIGNORILE INSERITO IN PALAZZETTO STORICO DEL CENTRO
-----------	--

Trattasi di appartamento signorile posto al secondo e ultimo piano di un palazzetto storico in centro città, nel quale trovano ubicazione al piano terra n° 2 negozi, al piano primo n° 2 depositi e n° 1 abitazione e al piano secondo n°1 appartamento oggetto del presente elaborato peritale. Le parti comuni sono formate dal vano scala che ha accesso dalla Via N. Bedendo, nel quale trova ubicazione il vano contatore della corrente elettrica, quella dell'acquedotto e del gas metano, non è presente l'ascensore e non risulta nominato l'amministratore condominiale. Le spese delle parti comuni relative alla luce delle scale, alimentato dal contatore dell'appartamento posto al piano primo, avviene per suddivisione bonaria, non vi sono spese condominiali computate. L'appartamento, oggetto del presente elaborato peritale, occupa tutto il secondo e ultimo piano del palazzo, una volta adibito a sottotetto, ed è così composto: la zona giorno da ampio salone con caminetto e piccolo soppalco, cucina abitabile, studio; la zona notte da N° 2 bagni uno con cabina doccia idromassaggio e l'altra con vasca idromassaggio, N° 2 camere da letto singole e N° 1 camera matrimoniale con ampia terrazza. Presenta rifiniture di pregio, pavimento in legno nel salone, nello studio e nelle camere da letto; pavimento in cotto nella cucina e in 1 bagno, pavimento a mosaico tipo "Bisazza" nell'altro bagno.

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di RovigoIntestazione

Proprietario 1/1 bene personale

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
RO	18	370	12	1	A/3	2	8,5	€ 526,79

Indirizzo: Via Nino Bedendo, 28 - Piano 2

Planimetria Catastale: depositata in data 03/01/1998- Prot.X28 - Causale Fusione Ampliamento Ristrutturazione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0025204 del 04/05/2021

Deriva:) dai Sub. 2 e 3 per variazione Prot. X28 del 03/01/1998

Confini:) Nord: Vuoto sulla corte sub 15

Est: P.Ila 217

Sud : P.Ila 221

Ovest: Vuoto su Via N. Bedendo

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di RovigoIntestazione**PARTITA 1** quota proporzionale ai sensi dell'Art. 1117 C.C.

Sezione	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Rovigo	18	370	-	Ente Urb.	-	310	0	0
Rovigo	18	536	-	Ente Urb.	-	10	0	0

Nota:) La P.Ila 536 corrisponde alla P.,Ila 370 del Catasto Fabbricati

Confini:) Nord: P.Ila 215

Est: P.Ila 217

Sud : P.Ila 221

Ovest: Via N. Bedendo

2.	Stato di possesso
-----------	--------------------------

Occupato

3.	Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili
-----------	--

L'edificio è a destinazione residenziale, ubicato in contesto condominiale, il gardo richiesto dalla normativa vigente in ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche consta nell'Accessibilità delle zone comuni, scale, e nella visitabilità agli spazio di relazione dell'abitazione. Non viene soddisfatto il grado di accessibilità in quanto l'abitazione è posto al piano secondo e non è presente alcun tipo di impianto di sollevamento per persone con ridotte o impedito capacità motorie.



4. Creditori iscritti	
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE - ROVIGO SOC. COOP. / ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L. / EQUITALEA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A, / BCC NPLS 2018-2 S.R.L. / AGENZIA DELLE ENTRATE	
5. Comproprietari	
Nessuno	
6. Continuità nelle trascrizioni	
SI	
7. Prezzo	
Stato Libero:	€ 225.000,00



BENI IN

Via N. Bedendo 28, Piano secondo - 45100 Rovigo

Le trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completo? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 Piena Proprietà

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Rovigo

Intestazione

Proprietario 1/1 bene personale

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	R.C.
RO	18	370	12	1	A/3	2	8,5	€ 526,79

Indirizzo: Via Nino Bedendo, 28 - Piano 2

Planimetria Catastale: depositata in data 03/01/1998- Prot.X28 - Causale Fusione Ampliamento Ristrutturazione

Elaborato Planimetrico: Prot. RO0025204 del 04/05/2021

Confini:) Nord: Vuoto sulla corte sub 15

Est: P.Ila 217

Sud : P.Ila 221

Ovest: Vuoto su Via N. Bedendo

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Rovigo

Intestazione

PARTITA 1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Rovigo	18	370	-	Ente Urb.	-	310	0	0
Rovigo	18	536	-	Ente Urb.	-	10	0	0

Nota:) La P.Ila 536 corrisponde alla P.,Ila 370 del Catasto Fabbricati

Confini:) Nord: P.Ila 215

Est: P.Ila 217

Sud : P.Ila 221

Ovest: Via N. Bedendo

Conformità Catastale:

Dal confronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali depositate in atti, e in corso di validità si rilevano le seguenti difformità:

Il vano scala di arrivo al piano secondo è compartimentato da muratura e da solaio, al quale si accede con una scala di ferro e legno posta nel salone, destinato a soppalco. Nel salone è altresì presente un caminetto non rappresentato in planimetria; il parapetto della terrazza che si affaccia sul cortile interno non è lineare per la presenza di setti murari sporgenti; non sono rappresentate in planimetria i lucernai a tetto presenti in quasi tutte le camere.

Regolarizzabili mediante:

Variazione Docfa per aggiornamento della planimetria catastale per diversa disposizione interna.

ONERI:

B2 . PLANIMETRIE UNITA' IMMOBILIARI

1. Attività istruttorie complementari	€	52,00
2. Rilievo sopralluogo singla u.i.u:		
a) categoria dei gruppi A e B fino a mq. 100 di sup. catastale		
N° 1 € 270,00	€	270,00
3. Predisposizione palnimetria per singola u.i.u.		
a) categoria dei gruppi A e B fino a mq. 100 di sup. catastale		
N° 1 € 100,00	€	100,00
somma	€	422,00



B3 . CLASSAMENTO E ATTIVITA' ESTIMALI

1. U.i.u. dei gruppi di categorie A, B, C - Cadauna

N°	1	€	120,00	€	120,00
somma				€	120,00

B4 . COMPILAZIONE DOCUMENTI TECNICI (DOCFA)

1. Per la prima u.i.u. (o b.c.n.c.)

N°	1	€	120,00	€	120,00
somma				€	120,00

B6 . SANZIONI E DIRITTI CATASTALI

1. Sanzione per denuncia di variazione oltre i gg. data fine lavori

€ 1.032,00

2. Diritti catastali

a) U.i.u. dei gruppi A,B, C

N°	1	€	50,00	€	50,00
somma				€	1.082,00

TOTALE ONERI € 1.744,00

Nota:) Gli importi sopra riportati sono da ritenersi indicativi e non esaustivi, in quanto potrebbero essere diversamente determinati dal Tecnico incaricato ad eseguire l'aggiornamento catastale, i diritti catastali potrebbero essere modificate e la sanzione diversamente applicata

Per quanto sopra **Non si dichiara** la conformità catastale**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE / ZONA)**

<u>Caratteristiche :</u>	della zona	Residenziale, Centro Storico.
	delle zone limitrofe	Residenziale, Centro Storico.
<u>Area urbanistica:</u>		Centro storico
<u>Attrazioni :</u>	paesaggistiche	Adigetto.
	storiche:	Torre Grimani, Torre Donà, Tempio della Rotonda, Chiesa di S. Francesco, Palazzo Roverella, Piazza Geribaldi, Piazza Vittorio Emanuele, Palazzo Roncade, Accademia dei Concordi, ecc.
<u>Collegamenti:</u>	stradali:	SS16 a 3 km, A13 a 5 km, SS434 a 6 km.
	ferroviari / autolinee:	Stazione Ferroviaria e Autostazione di Rovigo linee Busitalia e Garbellini s.r.l. per le principali destinazioni.
<u>Servizi offerti:</u>	scolastici:	Numerosi Istituti, Scuole dell'Infanzia, Primarie e Secondarie di primo e secondo grado.
	bancari:	tutti i principali istituti bancari e relativi sportelli.
	sanitari:	Ambulatori, Guardia Medica, Cittadella Sociosanitaria, Ospedale
	commerciali:	sono presenti tutti i principali negozi i vicinato e centri commerciali.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato

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/iscrizioni pregiudizievoli:**

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritte domande giudiziali o iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente

4.1.2 Convenzioni matrimoniali - provvedimento d'assegnazione casa coniugale:

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritte convenzioni matrimoniali - provvedimento d'assegnazione casa coniugale nel ventennio antecedente

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e/o convenzioni urbanistiche nel ventennio antecedente

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

//



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

4.2.1 ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria attiva

A favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE - SOC COOP

Contro [REDACTED]

Derivante da: Mutuo fondiario

Importo capitale: € 300.000 Importo Ipoteca: € 600.000

Rogito Notaio Merlo P. in data 15/03/2011 Rep.106423/22912

iscritto a Rovigo in data 16/03/2011 NN. 2667/ 486

Ipoteca giudiziale attiva

A favore ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L.

Contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto ingiuntivo

Importo capitale: € 22.256,57 Importo Ipoteca: € 23.000,00

Rogito Tribunale Rovigo in data 29/11/2015 Rep. 3199

iscritto a Rovigo in data 18/01/2016 NN. 392/ 51

Nota:) L'immobile oggetto del presente elaborato planimetrico è descritto all'Unità Negoziale 1 - Immobile 4**Ipoteca** giudiziale attiva

A favore ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L.

Contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto ingiuntivo

Importo capitale: € 341.051,23 Importo Ipoteca: € 400.000,00

Rogito Tribunale Rovigo in data 29/11/2015 Rep. 3199

iscritto a Rovigo in data 18/01/2016 NN. 393/ 52

Nota:) L'immobile oggetto del presente elaborato planimetrico è descritto all'Unità Negoziale 1 - Immobile 4**Ipoteca** giudiziale attiva

A favore ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L.

Contro [REDACTED]

Derivante da: Decreto ingiuntivo

Importo capitale: € 123.251,38 Importo Ipoteca: € 150.000,00

Rogito Tribunale Rovigo in data 29/11/2015 Rep. 3199

iscritto a Rovigo in data 18/01/2016 NN. 394/ 53

Nota:) L'immobile oggetto del presente elaborato planimetrico è descritto all'Unità Negoziale 1 - Immobile 4**Ipoteca** giudiziale attiva

A favore EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.

Contro [REDACTED]

Derivante da: Ruolo e Avviso di Accertamento esecutivo

Importo capitale: € 25.509,27 Importo Ipoteca: € 51.018,54

Rogito Equitalia in data 11/11/2016 Rep. 679/9916

iscritto a Rovigo in data 18/11/2016 NN. 9416/ 1669

Nota:) L'immobile oggetto del presente elaborato planimetrico è descritto all'Unità Negoziale 1 - Immobile 4**Ipoteca** amministrativa/riscossione attiva

A favore AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE - ROMA

Contro [REDACTED]

Derivante da: Ruolo e Avviso di Accertamento esecutivo

Importo capitale: € 240.644,67 Importo Ipoteca: € 481.289,34



Rogito Agenzia Entrate in data 24/08/2022 Rep. 1398/9922
 iscritto a Rovigo in data 25/08/2022 NN. 7225/ 1067

4.2.2 PIGNORAMENTI

Pignoramento

A favore BCC NPLS 2018-2 s.r.l.

Contro [REDACTED]

Derivante da Verbale di pignoramento

A firma Ufficiale Giudiziario in data 18/06/2024 NN. 1868/2024

Trascritto a Rovigo in data 26/07/2024 NN. 6376/4685

4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI:

4.2.4 AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE IN ATTI:

Eseguito in data: 17/10/2024

4.3 MISURE PENALI:

Dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:Unità immobiliare Inserita in contesto condominiale **Non è nominato l'Amministratore Condominio**Spese: Condominiali annue **non conosciute**Millesimi di proprietà: appartamento **non è redatta la tabella millesimale**

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'edificio è a destinazione residenziale, ubicato in contesto condominiale, il gardo richiesto dalla normativa vigente in ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche consta nell'Accessibilità delle zone comuni, scale, e nella visitabilità agli spazio di relazione dell'abitazione. Non viene soddisfatto il grado di accessibilità in quanto l'abitazione è posto al piano secondo e non è presente alcun tipo di impianto di sollevamento per persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Attestazione di Prestazione Energetica - A.P.E. **Non presente**Dalla consultazione del portale https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs.42/04** Immobile non sottoposto a vincolo storico-monumentale**Certificato Prevenzione Incendi** Non soggetto**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Dal 23 dicembre 2002 ad oggi**

Proprietario 1/1 bene personale

Atto Compravendita

Rogito Notaio Merlo P. in data 23/12/2002 Rep. 77350/13863

Registrato a Rovigo in data 10/01/2003 N° 111 Serie 1V

Trascritto a Rovigo in data 13/01/2003 NN° 428/265

Dal 13 luglio 1990 al 23 dicembre 2002

Proprietà 001/001

Atto Decreto di trasferimento

Rogito Tribunale di Rovigo in data 13/07/1990 Rep. 969

Trascritto a Rovigo in data 13/09/1990 NN° 6797/4876

Dal 09 dicembre 1983 al 13 luglio 1990

Proprietà 001/001

7. PRATICHE EDILIZIEDalla richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio tecnico del Comune di Rovigo **sono** emerse le seguenti pratiche edilizie

Numero Pratica: UT 160/1991

Intestazione: [REDACTED]

Tipo partica: Concessione Edilizia

per lavori di: Ristrutturazione con utilizzo del sottotetto ad uso residenziale e parziale cambio d'uso al piano primo da residenza ad uffici

rilasciata in data 13/02/1992 Conc. Ed. N° 110

Numero Pratica: UT 140/1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo partica: Concessione Edilizia

per lavori di: Completamento lavori di cui alla CE 110 relativa a demolizione e ricostruzione muratura di spina

rilasciata in data 15/03/1993 Conc. Ed. N° 164

Numero Pratica: UT 807/1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo partica: Concessione Edilizia

per lavori di: Variante alla CE 110 relativa solo al 2° piano

rilasciata in data 17/10/1995 Conc. Ed. N° 566

Numero Pratica: UT 285/1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo partica: Autoirzzazione Edilizia

per lavori di: Tinteggiatura facciata esterna

presentata in data 11/03/1994 Prot. N° 2936

Numero Pratica: UT 1299/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo partica: D.I.A.

per lavori di: Variante alla CE 566/1995

presentata in data 23/09/1998 Prot. N° 15699

Abitabilità: presentata in data 17/12/2002 Prot. N° 45233

richiesta integrazioni in data 02/01/2003 Prot. N° 73

Nota:) **L'abitabilità non è stata rilasciata in quanto non sono stati integrati i documenti richiesti****Numero Pratica: UT 1056/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo partica: D.I.A.

per lavori di: Sistemazione intonaci esterni e tinteggiatura fabbricato su Via Bedendo

presentata in data 10/08/2004 Prot. N° 40784

Numero Pratica: UT 1307/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo partica: S.C.I.A.

per lavori di: Completamento intonaco, sistemazione parte apiedea e tinteggiatura fabbricato su

presentata in data 29/10/2010 Prot. N° 58754

richiesta integrazioni in data 22/11/2010 Prot. N° 63775

per adeguare la richiesta da SCIA a CILA entro 30gg. **Non risulta presentata CILA****7.1 CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal raffronto degli elaborati grafici allegati alla DIA Prot 15699 - UT 1299/98 , quale ultima pratica edilizia, con quanto rilevato in sede di sopralluogo si riscontrano difformità che di seguito si descrivono. Diverso posizionamento di tutte le finestre a tetto e diverso n° realizzato; spostamenti laterali delle murature interne divisorie tra i locali e quella di accesso a una camera da letto; diversa ubicazione della finestra del bagno; aumento della superficie netta interna del soggiorno per la creazione di un soppalco sul vano scala L'unità immobiliare è ubicata in un palazzo d'epoca nel Centro Storico di Rovigo, le N.T.O. del comune prevedono, quale intervento edilizio ammesso, la "Ristrutturazione - D2" ; le difformità sopra riscontrate



interessano oltre che una diversa collocazione delle tramezzature, rientranti in parte nella tolleranza costruttiva di cui all'Art. 34- bis, comma 1-bis, del DPR 380/2001, anche l'aumento della superficie netta interna per la realizzazione del soppalco e l'aspetto esterno modificato per la diversa ubicazione delle finestre a tetto e il n° delle stesse. Queste difformità potrebbero rientrare, in tutto o in parte, nella sanatoria prevista dall'Art. 36-bis, comma 2 e/o art. 37 del D.P.R. 380/2001, mentre quelle non sanabili saranno suscettibili di rimozione. Le sanzioni verranno determinate in base all'articolo applicato e vanno da un minimo di €. 1.032 fino al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile. Indicare quindi un importo da imputare alle sanzioni non è possibile, e per tale motivazione si ritiene di applicare una

decurtazione calcolata in % sul valore di mercato che si seguito si determina, pari al: **8%**

L'art 9 - bis, c. 1 ter del D.P.R. n° 380/2001 introdotto dalla Legge 105/20024 di conversione del D.L. 69/2004, entrata in vigore in data 28 luglio 2024, distingue la legittimità delle singole unità immobiliari da quella dell'edificio, pertanto si presenta la necessità di esprimere un doppio giudizio sulla conformità edilizia.

Giudizio conformità edificio

Non conforme per le difformità prospettiche descritte

Giudizio di conformità unità immobiliare **Non conforme per le difformità descritte**

	Per quanto sopra	Non si dichiara	la conformità edilizia
7.2 CONFORMITA' URBANISTICA			
L'immobile è identificato sulle tavole del		P.R.G. vigente	
<i>Zona Urbanistica:</i>	A	<i>Centro storico</i>	
<i>Norme Tecniche Operative - N.T.O.</i>	Art. 13 , che si allegano nel fascicolo allegati ed alle quali si rimanda integralmente		
<i>Immobilie sottoposto a vincoli urbanistici</i>	No	Vincolo	
<i>Residua potenzialità edificatoria</i>	No	mc.	
	Per quanto sopra	Si dichiara	la conformità urbanistica

8. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE RESIDENZIALI

Trattasi di appartamento signorile posto al secondo e ultimo piano di un palazzetto storico in centro città, nel quale trovano ubicazione al piano terra n° 2 negozi, al piano primo n° 2 depositi e n° 1 abitazione e al piano secondo n°1 appartamento oggetto del presente elaborato peritale. Le parti comuni sono formate dal vano scala che ha accesso dalla Via N. Bedendo, nel quale trova ubicazione il vano contatore della corrente elettrica, quella dell'acquedotto e del gas metano, non è presente l'ascensore e non risulta nominato l'amministratore condominiale. Le spese delle parti comuni relative alla luce delle scale, alimentato dal contatore dell'appartamento posto al piano primo, avviene per suddivisione bonaria, non vi sono spese condominiali computate. L'appartamento , oggetto del presente elaborato peritale, occupa tutto il secondo e ultimo piano del palazzo, una volta adibito a sottotetto, ed è così composto: la zona giorno da ampio salone con caminetto e piccolo soppalco, cucina abitabile, studio; la zona notte da N° 2 bagni uno con cabina doccia idromassaggio e l'altra con vasca idromassaggio, N° 2 camere da letto singole e N° 1 camera matrimoniale con ampia terrazza. Presenta rifiniture di pregio, pavimento in legno nel salone, nello studio e nelle camere da letto; pavimento in cotto nella cucina e in 1 bagno, pavimento a mosaico tipo "Bisazza" nell'altro bagno.

Caratteristiche costruttive.

<i>Murature:</i>	portanti	mattoni pieni di laterizio a 2 e 3 teste
	tramezze	mattoni pieni di laterizio a 1 testa e tavelloni di laterizio cm.8
<i>Intonaci:</i>	Interni	civile
	esterni	civile
<i>Solai:</i>	legno	
<i>Tetto:</i>	legno	
<i>Manto di copertura:</i>	coppi di laterizio	
<i>Infissi:</i>	Finestre e Porte Finestre	legno e vetro-camera
	Porta d'ingresso	legno
	Porte interne	legno massello
<i>Pavimenti:</i>	Piano secondo	parquette nei vani principali; cotto in cucina, in 1 bagno; mosaico "Bisazza" nell'altro bagno



Impianti: *Elettrico* sottotraccia funzionante 220V
contatore interno
conformità privo di dichiarazione di conformità ai sensi di legge
Riscaldamento: funzionante Metano
Corpi scaldanti radiatori alluminio e termo arredo
caldaia esterna sulla terrazza
conformità privo di dichiarazione di conformità ai sensi di legge

Nota:) Gli impianti risalgono alla fine degli anni 90', non è verificata la conformità alla normativa vigente. Si prescrive di far collaudare gli stessi a tecnici esperti e di apportare le modifiche se necessarie

Condizioni Generali dell'immobile:

L' appartamento di tipo signorile presenta rifiniture di pregio presenta uno stato di conservazione **Ottimo** sarà necessario procedere a lavori di ordinaria manutenzione agli impianti per verificarne la conformità di legge; ai serramenti per la normale registrazione e manutenzione alle guarnizioni; ai pavimenti in legno per una lucidatura e alle pareti per la tinteggiatura ordinaria

8.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare del compendio si è proceduto al calcolo della Superficie Commerciale adottando come criterio di calcolo il Sistema Italiano di Misurazione - SIM - e l'Allegato C del D.P.R. 23.3.1998 N° 138 . La superficie commerciale è data dalla somma della Superficie principale alla Superficie secondaria (ponderata). Per determinare la Superficie Esterna Lorda (SEL), si è applicato il metodo definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Destinazione	Parametro - SEL Mq.	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	154,00	1,00	154,00
Terrazza	27,60	0,30	8,28
Somma	181,60	Somma	162,28

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di Stima

Caratteristiche domanda/offerta

L'ipotetico acquirente può essere individuato in uno dei seguenti soggetti:

- Privato
- Persona giuridica
- Società

Il soggetto venditore è il Tribunale di Rovigo in ambito Esecuzione Immobiliare

Forma di mercato: Concorrenza Monopolistica

Fase del mercato: Ripresa

Si ritiene necessario puntualizzare la differenza tra Valore di Mercato e Valore di Vendita Forzata

Valore di mercato: è quell'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Valore di vendita forzata, è quell'importo che si può ricavare ragionevolmente dalla vendita di un bene immobile entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

Il presente rapporto di valutazione andrà a ricercare il Valore di vendita forzata, ottenuto dalla ricerca del Valore di mercato opportunamente ridotto nel valore per:

- immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
- vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide il



valore dell'immobile (se presente)

c) rimborso forfettario per spese condominiali scadute e non pagate

d) spese derivanti dalla regolarizzazione urbanistica o catastale dell'immobile.

La tipologia di unità immobiliare da porsi in vendita, rappresenta una tipologia poco comune dovuta all'ubicazione in palazzo storico, alla disposizione su unico piano attico, all'ampiezza oltre i 150 mq. commerciali con rifiniture signorili, che attrae quella fascia di utenza appartenente alla fascia di reddito medio alta, e che può produrre una discreta domanda.

I Metodi di stima applicabili, per ricavare il valore di mercato, sono tre :

Metodo del Market Comparison

Metodo di stima pluriparametrico, si fonda sul principio che "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo per immobili simili" . Il M.C.A. si basa su:

a) Rilevazione dei dati di mercato

b) Scelta caratteristiche tecno-economiche

c) Analisi di prezzi marginali

Metodo per Costo di Costruzione

Metodo di stima che si fonda sul principio per il quale il valore di un bene immobile, in assenza di comparabili reperibili sul mercato, è dato dalla somma dei costi necessari per costruirlo, determinati al momento della stima, al quale si applica un coefficiente di vetustà legato all'età del bene, alla posizione e allo stato di conservazione, o di qualsiasi altra caratteristica che possa incidere sul valore stesso.

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Metodo di stima finanziario, si fonda sul principio per il quale il Valore di un bene è determinato attualizzando il reddito che lo stesso è in grado di produrre, sia che si tratti di una locazione o generato dalle La ricerca di comparabili, al fine di applicare il metodo di stima per M.C.A., eseguita presso lo sportello telematico dell'Ade di Rovigo - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonostante siano registrate più di 10 compravendite nell'ultimo anno, ha dato esito negativo, in quanto le unità immobiliari compravendute o non appartengono allo stesso segmento di mercato o la vendita non è risultata essere l'esito di una equilibrata contrattazione e si tratta di vendite tra parenti e vendita di diritti reali legati all'abitazione o all'usufrutto. Si procede a determinare il più probabile valore di mercato applicando il metodo per Coast Approach , non avendo a disposizione dati certi sul possibile reddito che un immobile di questo tipo può generare. Per lo sviluppo dei conteggi si rimanda alla Tabella A allegata.

Valore complessivo intero		€ 290.500,00
Valore complessivo quota	1/ 1	€ 290.500,00
9.3 Adeguamenti e correzione 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%)		-€ 43.575,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:		€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale		-€ 1.082,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia		-€ 23.240,00
9.4 Prezzo base d'asta del lotto		
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:		€ 222.603,00
PREZZO DI VENDITA ALLO STATO LIBERO		€ 225.000,00

Allegati:

1) Documentazione fotografica; 2) Documentazione Ipotecaria; 3) Documentazione catastale; 4) Documentazione Urbanistica



L'Esperto alla stima - Geom. Caterina Ferrari



Canaro, li 16 dicembre 2024