
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di credito coop di venezia, padova e rovigio Banca Annia
soc coop**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **94/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-11-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
**Lotto 001 - casa di civile ab-
itazione con annessi**

Esperto alla stima: p.a. Giorgio Ferrighi
Codice fiscale: FRRGRG65D24L359K
Partita IVA: 00992850297
Studio in: Via Roma 3290 - 45020 Giacciano Con Baruchella
Telefono: +393282240230
Fax: 3282240230
Email: giorgio.ferrighi@gmail.com
Pec: giorgio.ferrighi@peritiagrari.pro



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via santa maura n 5 - Crespino (RO) - 45030

Lotto: 001 - casa di civile abitazione con annessi

Corpo: A Casa di civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED], foglio 22, particella 79 81, subalterno 1-3, indirizzo Via Santa Maura n 5 , piano T - 1, comune crespino , categoria a/4, classe 2, consistenza 9.5, superficie 214, rendita € Euro 294,38

foglio 22, particella 81, subalterno 4, indirizzo Via Santa Maura n 5 , piano T - 1, comune crespino , categoria C/6, classe 1, consistenza 14, superficie 14, rendita € 28.92

sezione censuaria crespino foglio 22, particella 83, qualità seminativo arbor, classe 1, superficie catastale 1171, reddito dominicale: € 12.69, reddito agrario: € 0.24,

sezione censuaria crespino foglio 22, particella 138, qualità seminativo arbor, classe 1, superficie catastale 39, reddito dominicale: € 0.42, reddito agrario: € 0.24,

sezione censuaria crespino foglio 22, particella 81, qualità ente urbano, superficie catastale 519

sezione censuaria crespino foglio 22, particella 79, qualità ente urbano, superficie catastale 60

2. Stato di possesso

Bene: via santa maura n 5 - Crespino (RO) - 45030

Lotto: 001 - casa di civile abitazione con annessi

Corpo: A Casa di civile abitazione

Possesso: Occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via santa maura n 5 - Crespino (RO) - 45030

Lotto: 001 - casa di civile abitazione con annessi

Corpo: A Casa di civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via santa maura n 5 - Crespino (RO) - 45030

Lotto: 001 - casa di civile abitazione con annessi

Corpo: A Casa di civile abitazione



Creditori Iscritti: banca di credito coop di venezia, padova e rovigio Banca Annia soc coop

5 Comproprietari

Beni: via santa maura n 5 - Crespino (RO) - 45030

Lotto: 001 - casa di civile abitazione con annessi

Corpo: A Casa di civile abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via santa maura n 5 - Crespino (RO) - 45030

Lotto: 001 - casa di civile abitazione con annessi

Corpo: A Casa di civile abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via santa maura n 5 - Crespino (RO) - 45030

Lotto: 001 - casa di civile abitazione con annessi

Corpo: A Casa di civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via santa maura n 5 - Crespino (RO) - 45030

Lotto: 001 - casa di civile abitazione con annessi

Valore complessivo intero: 100.000,00

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



agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in 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 previste dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne,



Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè 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 nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di Efy-Sistem 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 **Crespino (RO)**
Località/Frazione
via santa maura n 5

Lotto: 001 - casa di civile abitazione con annessi

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 Casa di civile abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via santa maura n 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: [REDACTED] Diritto

di: Proprietà per 1/2 2.

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 22, particella 79 81, subalterno 1-3, indirizzo Via Santa Maura n 5 , piano T - 1, comune crespino , categoria a/4, classe 2, consistenza 9.5, superficie 214, rendita € Euro 294,38

Derivante da: Atto del 04/05/2018 Pubblico ufficiale MORENA GIOVANNA Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 11318 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 2789.1/2018 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 14/05/2018

Confini: l'immobile confina a nord con mappale 81 stessa ditta e strada comunale via santa maura ad est con mappale 81 e 138 stessa ditta a sud con mapp 266 di altra ditta e con mapp 81 stessa ditta ad ovest con mappale 266 altra ditta

Note: la descrizione di coerenza e confini deve essere controllata mediante planimetria allegata essendo l'immobile accatastato complessivamente con due particelle in un unico posizionamento nella visura catastale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 22, particella 81, subalterno 4, indirizzo Via Santa Maura n 5 , piano T - 1, comune crespino , categoria C/6, classe 1, consistenza 14, superficie 14, rendita € 28.92

Derivante da: Atto del 04/05/2018 Pubblico ufficiale MORENA GIOVANNA Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 11318 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 2789.1/2018 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 14/05/2018

Confini: l'immobile confina a nord con mappale 81 E 79 stessa ditta e strada comunale via santa maura ad est con mappale 81 e 138 stessa ditta a sud con mapp 266 di altra ditta e con mapp 81 stessa ditta ad ovest con mappale 266 altra ditta



Note: la descrizione di coerenza e confini deve essere controllata mediante planimetria allegata essendo l'immobile accatastato complessivamente con due particelle in un unico posizionamento nella visura catastale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED],
sezione censuaria crespino, foglio 22, particella 83, qualità seminativo arbor, classe 1, superficie catastale 1171, reddito dominicale: € 12.69, reddito agrario: € 0.24

Derivante da: Atto del 04/05/2018 Pubblico ufficiale MORENA GIOVANNA Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 11318 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 2789.1/2018 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 14/05/2018

Confini: l'immobile confina a nord con mappale 81 stessa ditta, ad est con mappale 138 stessa ditta e con mapp 84 altra ditta a sud con mapp 229 di altra ditta a ad ovest con mappale 75 altra ditta

Note: la descrizione di coerenza e confini deve essere controllata mediante planimetria allegata essendo l'immobile accatastato complessivamente con due particelle in un unico posizionamento nella visura catastale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED],
sezione censuaria crespino, foglio 22, particella 138, qualità seminativo arbor, classe 1, superficie catastale 39, reddito dominicale: € 0.42, reddito agrario: € 0.24

Derivante da: Atto del 04/05/2018 Pubblico ufficiale MORENA GIOVANNA Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 11318 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 2789.1/2018 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 14/05/2018

Confini: l'immobile confina a nord con strada pubblica, ad est con mappale 84 altra ditta e con mapp 83 stessa ditta a sud con mapp 83 stessa ditta ad ovest con mappale 81 stessa ditta.

Note: la descrizione di coerenza e confini deve essere controllata mediante planimetria allegata essendo l'immobile accatastato complessivamente con due particelle in un unico posizionamento nella visura catastale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED],
sezione censuaria crespino, foglio 22, particella 81, qualità ente urbano, superficie catastale 519

Derivante da: Atto del 04/05/2018 Pubblico ufficiale MORENA GIOVANNA Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 11318 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 2789.1/2018 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 14/05/2018

Confini: l'immobile confina a nord con strada pubblica, ad est con mappale 84 altra ditta e con mappale 138 stessa ditta, a sud con mapp 83 stessa ditta ad ovest con mappale 79 e 266 e 75 altra ditta.

Note: la descrizione di coerenza e confini deve essere controllata mediante planimetria allegata essendo l'immobile accatastato complessivamente con due particelle in un unico posizionamento nella visura catastale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED],
sezione censuaria crespino, foglio 22, particella 79, qualità ente urbano, superficie catastale 60

Derivante da: Atto del 04/05/2018 Pubblico ufficiale MORENA GIOVANNA Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 11318 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 2789.1/2018 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 14/05/2018

Confini: l'immobile confina a nord con mapp 81, ad est con mappale 81 stessa ditta, a sud con mapp 81 stessa ditta ad ovest con mappale 79 e 266 altra ditta.



Note: la descrizione di coerenza e confini deve essere controllata mediante planimetria allegata essendo l'immobile accatastato complessivamente con due particelle in un unico posizionamento nella visura catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: dalla documentazione rilasciata dal comune non si sono riscontrate difformità

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

l'immobile è nelle immediate vicinanze del paese di Crespino in una località fuori vicine alle vie di comunicazione principale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

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:

- Pignoramento a favore di banca di credito coop di venezia, padova e rovigio Banca Annia soc coop contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigio in data 16/06/2025 ai nn. 1635/2025 iscritto/trascritto a Rovigo in data 04/07/2025 ai nn. 5819/4286;

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 convenzionale annotata a favore di banca di credito coop di venezia, padova e rovigio Banca Annia soc coop contro [REDACTED]; Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 141.000,00; Importo capitale: € 94.000,00 ; A rogito di notaio Morena Giovanna in data 04/05/2018 ai nn. 11319/9539; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 14/05/2018 ai nn. 3931/513

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - il piano primo non ha un sistema per poter far salire le persone diversamente abili, dovrà essere predisposta adeguata pedana se dovesse servire ai nuovi acquirenti

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'immobile ha un impianto di produzione di energia elettrica con accumulo per una potenza di accumulo di circa 10 kw, l'impianto potrà essere trasferito in caso di acquisto dell'immobile con una pratica presso l'autorità GSE a carico dell'acquirente mediante tecnico abilitato.

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] Vedasi Note proprietario/i ante ventennio al 16/07/2009 .
In forza di atto di compravendita.

Note: [REDACTED] - a porzione immobiliare all'epoca identificata con la particella 81, Foglio 22 del catasto foglio 22 dei fabbricati e con la particella 82, fabbricato rurale e l'area identificata con la particella 83, Foglio 22 del catasto terreni, erano pervenute in forza dell'atto di compravendita in data 12 marzo 1954 n. 4.219 rep. Notaio Romolo Crocco di Rovigo, registrato a Rovigo il 17 marzo 1954 al n. 1810 Mod. I Vol. 158, trascritto a Rovigo il 25 marzo 1954 ai nn. 1169/1009, da [REDACTED] e da [REDACTED] - la porzione immobiliare all'epoca identificata con la particella 79 sub. 1, Foglio 22 del catasto dei fabbricati, con la relativa comproprietà dell'area coperta di pertinenza, era pervenuta in forza dell'atto di compravendita in data 28 giugno 1966 n. 9.421 rep. stesso Notaio Crocco, registrato a Rovigo il 5 luglio 1966 al n. 1554 vol. 196 Mod. I, trascritto a - Rovigo 1'8 luglio 1966 ai nn. 3234/2635, da [REDACTED] - l'area identificata con la particella 138, Foglio 22 del catasto terreni, era pervenuta in forza dell'atto di compravendita n. 11.676 rep. Notaio Gian Luca Sanley di Badia Polesine, trascritto a Rovigo il 24 dicembre 1970 ai nn. 6281/5118, da [REDACTED] e da [REDACTED] si precisa che nella nota di trascrizione di detto atto il mese di stipula è poco leggibile mentre risultano leggibili il giorno 22 e l'anno 1970.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] quote pari ad 1/2 ciascuno dal 16/07/2009 al 30/11/2011 . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - a rogito di NOTAIO GUZZON, in data 05/11/2011, ai nn. 10826/6824; trascritto a Rovigo, in data 05/11/2011, ai nn. 10826/6824.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] quote pari ad 1/2 ciascuno dal 16/07/2009 al 30/11/2011 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rovigo, in data 16/07/2009, ai nn. 31/70/09; trascritto a Rovigo, in data , ai nn. 6828/3986.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] pari ad 1/2 ciascuno dal 30/11/2011 al 14/05/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio maria Guzzon , in data 30/11/2011, ai nn. ; trascritto a Rovigo, in data 05/12/2011, ai nn. 10825/6823.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per quota residua di 1/2 dal 14/05/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di cessione quote - a rogito di notaio Giovanna Morena, in data 04/05/2018, ai nn. 11318/9538; trascritto a Rovigo, in data 14/05/2018, ai nn. 3928/2789.
Note: ATTO TRA VIVI Descrizione 109 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 39/2017

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA CILA

Per lavori: MODIFICHE MURATURE INTERNE AL PIANO TERRA

Oggetto: Lavoro interno

Presentazione in data 01/12/2017 al n. di prot. 0007920-2017



Numero pratica: 15/2020

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA CILA

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 30/10/2020 al n. di prot. 0007770-2020

NOTE: FINE LAVORI PROT 3549 DEL 07/05/2021

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: in comune è stata ritrovata anche una pratica di sanatoria degli anni 80, ma avendo effettuato nuove attività edilizie (110) si è ritenuto di non allegarla alla perizia in quanto superata e compensata dalle nuove pratiche edilizie.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di GC. n. 9 del 17/02/2020, prot.n. 4944 del 27/06/2019;
Zona omogenea:	foglio n. 22 mappale n. 83, è destinata a "Sottozona E2" Zona agricola normale, di cui gli artt.26-27 delle N.T.A.; - foglio n. 22 mappali n. 81, 138, è destinata a "Sottozona E4" Zona agricola con pr
Norme tecniche di attuazione:	Visto l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380; Vista la planimetria catastale allegata; Visto lo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Crespino approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 4253 del 24.09.1996; Visto il PAT adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 08.04.2014;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Tutti i mappali sono all'interno della fascia di rispetto di cui il Vincolo paesaggistico art.142, lett. c), D.Lgs. n. 42/2004. Che le suddette zone sono



	soggette alle prescrizioni urbanistiche previste dagli articoli n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 - 11 – 12 – 13 – 16 - 17 - 26 - 27 – 28 – 40 - 41- 42- 45-49-50, delle Norme Tecniche d’Attuazione del Piano Regolatore Generale in vigore ed alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché alla salvaguardia del PAT adottato con delibera di Consiglio comunale n. 11 del 08.04.2014.
--	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Tutti i mappali sono all’interno della fascia di rispetto di cui il Vincolo paesaggistico art.142, lett. c), D.Lgs. n. 42/2004. Che le suddette zone sono soggette alle prescrizioni urbanistiche previste dagli articoli n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 - 11 – 12 – 13 – 16 - 17 - 26 - 27 – 28 – 40 - 41- 42- 45-49-50, delle Norme Tecniche d’Attuazione del Piano Regolatore Generale in vigore ed alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché alla salvaguardia del PAT adottato con delibera di Consiglio comunale n. 11 del 08.04.2014.

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A Casa di civile abitazione

l'abitazione è in una località appena fuori del paese principale di Crespino, zona che è sembrata tranquilla, con altre case di civile abitazione nelle immediate vicinanze, si accede alla proprietà dalla pubblica via. l'ingresso principale è posto a nord e si accede alla stanza ingresso soggiorno molto ampia, dalle due stanze, mediante due distinti corridoi si può accedere alla cucina e o al ripostiglio e alle scale che portano al piano superiore dove troviamo tre camere da letto e il bagno. esternamente troviamo una cantinetta con pollaio e ripostiglio che non sono in buone condizioni ma comunque accatastate e dovranno essere ristrutturate. Sul tetto dell'abitazione, c'è un impianto fotovoltaico e all'interno dell'abitazione sono posizionate le strumentazioni necessarie al suo funzionamento con comprese le batterie l'acquirente dovrà dopo l'acquisizione effettuare le dovute comunicazioni di cambio intestazione su produzione e rilascio energia, dotandosi di proprio consulente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.017,00**

E' posto al piano: T+1

L'edificio è stato costruito nel: dato non conosciuto

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017-2020

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5 di civico; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra circa 2.60 piano primo circa 2.70



Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: nel sottoscala dove è stato creato un servizio che deve essere finito e che ha evidente traccia di umidità di risalita, umidità che è presente (di risalita) anche in alcuni altri tratti dei muri al piano terra ove è possibile vedere il muro, il solaio del salotto dovrà essere ritinteggiato si evidenziano delle screpolature, le scale che portano al piano superiore sono quelle storiche di quando è stata fatta la casa (1960 direi come tipologia costruttiva) e in alcuni punti sono da ripristinare con materiale analogo o sostituire l'intera scala con altro materiale. lavori di normale manutenzione che possono essere fatti in edilizia libera ed in economia.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	dato non rinvenuto
Note	nella pratica del 110 allegata alla presente ci sono delle certificazioni a firma di Ingegnere

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	dato non rinvenuto

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	dato non rinvenuto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione e parte degli annessi	sup lorda di pavimento	214,00	1,00	214,00
rimesse	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
aree	sup lorda di pavimento	1.171,00	1,00	1.171,00
aree	sup lorda di pavimento	39,00	1,00	39,00
ente urbano sedime area	sup lorda di pavimento	519,00	0,50	259,50
ente urbano sedime area	sup lorda di pavimento	60,00	0,50	30,00
		2.017,00		1.727,50



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: probabile presenza di amianto nelle rimesse che dovrà essere verificato dall'acquirente, e smaltito di conseguenza

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

il sottoscritto perito ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà, la superficie, la tipologia costruttiva, il grado di finitura e la dotazione di impianti tecnologici e la destinazione d'uso.

Nella ricerca del valore di mercato si adotta il metodo sintetico comparativo, prendendo in esame fabbricati simili nella zona, si è ricercato il loro valore più probabile e il tutto rapportato al metro quadrato mq. Eseguendo gli opportuni adeguamenti in positivo o in negativo.

Eseguendo anche una ricerca su dati agenzia delle entrate per i valori di zona. Eseguendo ricerca sui dati OMI dell'ag delle Entrate ai sensi del DPR 23/03/1998 n. 138 allegato C.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo ;

Ufficio tecnico di Crespino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: sentita una agenzia locale telefonicamente che ha dato indicazioni di massima sui valori di zona .

8.3 Valutazione corpi:**A Casa di civile abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 120.661,33.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione e parte degli annessi	214,00	€ 630,00	€ 134.820,00
rimesse	14,00	€ 100,00	€ 1.400,00
aree	1.171,00	€ 4,50	€ 5.269,50
aree	39,00	€ 4,50	€ 175,50
ente urbano sedime area	259,50	€ 1,00	€ 259,50
ente urbano sedime area	30,00	€ 1,00	€ 30,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 141.954,50
smaltimento probabile amianto detrazione del 15.00%			€ -21.293,18
Valore Finale			€ 120.661,33



Valore corpo	€ 120.661,33
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 120.661,33
Valore complessivo diritto e quota	€ 120.661,33

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Casa di civile abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	1.727,50	€ 120.661,33	€ 120.661,33

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%)	€ 18.099,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -2.562,13
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 100.000,00
---	---------------------

Data generazione:
02-02-2026

L'Esperto alla stima
p.a. Giorgio Ferrighi

