

---

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **ADDA SPV S.R.L.**

contro: 

N° Gen. Rep. **69/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-11-2025

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

**AGGIORNAMENTO RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - ABITAZIONE ACCOSTATA DI TIPO**  
**ECONOMICO CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA**

Esperto alla stima: **Geom. Paolo Tumminello**

Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A

Partita IVA: 00701850299

Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro

Telefono: 0425 440086

Fax: 0425 440086

Email: paolotummi@gmail.com

Pec: paolo.tumminello@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Napoleonica n.742 - Bagnolo Di Po (RO) - 45022

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE ACCOSTATA DI TIPO ECONOMICO CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA

**Corpo:** A abitazione di tipo economico

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

1 [REDACTED]  
[REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED] 2

Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED], foglio 5, particella 194, subalterno 1, indirizzo Via Napoleonica 742, piano T-1, comune BAGNOLO DI PO (Codice A574), categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie Totale: 179 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 163 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 482,89

partita 1 - aree di enti urbani e promiscui, sezione censuaria BAGNOLO DI PO (Codice:A574) foglio 5, particella 194, qualità ente urbano, superficie catastale 364 mq, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Napoleonica n.742 - Bagnolo Di Po (RO) - 45022

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE ACCOSTATA DI TIPO ECONOMICO CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA

**Corpo:** A abitazione di tipo economico

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Napoleonica n.742 - Bagnolo Di Po (RO) - 45022

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE ACCOSTATA DI TIPO ECONOMICO CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA

**Corpo:** A abitazione di tipo economico

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Napoleonica n.742 - Bagnolo Di Po (RO) - 45022

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE ACCOSTATA DI TIPO ECONOMICO CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA

**Corpo:** A abitazione di tipo economico

**Creditori Iscritti:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOCIETA' COOPERATIVA, con sed, ADDA SPV S.R.L.

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Napoleonica n.742 - Bagnolo Di Po (RO) - 45022

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE ACCOSTATA DI TIPO ECONOMICO CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA

**Corpo:** A abitazione di tipo economico  
Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Napoleonica n.742 - Bagnolo Di Po (RO) - 45022

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE ACCOSTATA DI TIPO ECONOMICO CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA

**Corpo:** A abitazione di tipo economico

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Napoleonica n.742 - Bagnolo Di Po (RO) - 45022

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE ACCOSTATA DI TIPO ECONOMICO CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA

**Corpo:** A abitazione di tipo economico

**Continuità delle trascrizioni:** SI

L'ente escutante ha provveduto alle trascrizioni delle accettazioni tacite delle eredità degli originari proprietari [REDACTED] e [REDACTED].

In allegato si trova l'elenco aggiornato delle trascrizioni riguardanti l'immobile pignorato, le note di trascrizione delle citate accettazioni tacite delle eredità nonché delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Napoleonica n.742 - Bagnolo Di Po (RO) - 45022

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE ACCOSTATA DI TIPO ECONOMICO CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA

**Valore complessivo intero:** 52.668,02

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 delle 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 condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni,

indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ( 15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché 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 **Bagnolo Di Po (RO)**  
Località/Frazione  
Via Napoleonica n.742

## Lotto: 001 - ABITAZIONE ACCOSTATA DI TIPO ECONOMICO CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si

La documentazione è completa, nulla da segnalare.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?**

Si - lo stato delle trascrizioni è regolare.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A abitazione di tipo economico.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 45022, Via Napoleonica, 742**

Note: Abitazione accostata con pertinenza a cantina staccata e area cortiliva scoperta

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1 [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED] 2 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 in regime di [REDACTED], foglio 5, particella 194, subalterno 1, indirizzo Via Napoleonica 742, piano T-1, comune BAGNOLO DI PO (Codice A574), categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie Totale: 179 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 163 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 482,89

Derivante da: RISTRUTTURAZIONE del 24/10/2025 Pratica n. RO0054105 in atti dal 24/10/2025 RISTRUTTURAZIONE (n. 54105.1/2025); - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2017 Pratica n. RO0056519 in atti dal 04/10/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18523.1/2017); VARIAZIONE del 03/10/2016 Pratica n. RO0045709 in atti dal 04/10/2016 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8567.1/2016); Note: E' stato aggiornato dallo scrivente l'accatastamento dell'unita' immobiliare.

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: partita 1 - aree di enti urbani e promiscui , sezione censuaria BAGNOLO DI PO (Codice:A574), foglio 5, particella 194, qualità ente urbano, superficie catastale 364 mq, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00

Derivante da: Tipo Mappale del 30/09/2016 Pratica n. RO0045471 in atti dal 30/09/2016 presentato il 30/09/2016 (n. 45471.1/2016).

Confini: mappali 131, 185, scolo di bonifica, Via Napoleonica.

Note: L'area sovrastante il tombinamento dello scolo di bonifica situata a Sud-Est dell'abitazione è di proprietà del consorzio di bonifica, di fatto è utilizzata dall'abitazione e dalla pertinenza, in futuro potrebbe essere richiesta dal consorzio di bonifica un canone per l'occupazione temporanea.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la scheda catastale non corrisponde esattamente allo stato di fatto. Sono state eseguite modifiche interne all'abitazione, sostituita la porta d'accesso al cortile sul retro della casa e al suo posto realizzata una finestra. Inoltre nella cantina staccata è stato realizzato un divisorio

Regolarizzabili mediante: variazione al catasto fabbricati.

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne e della forometria esterna.

Note: la regolarizzazione è stata eseguita dallo scrivente e allegata alla presente consulenza tecnica. (vedere l'allegata variazione catastale)

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: è stato aggiornato l'accatastamento dell'immobile mediante variazione catastale RISTRUTTURAZIONE del 24/10/2025 Pratica n. RO0054105 in atti dal 24/10/2025 RISTRUTTURAZIONE (n. 54105.1/2025) (vedere allegato).**

Note generali: null'altro da segnalare.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

ubicazione in zona periferica del Comune di Bagnolo di Po. Le zone limitrofe sono prevalentemente agricole l'accesso carraio all'immobile in vendita avviene da un passaggio situato sull'area tombinata dello scolo consorziale di proprietà del Consorzio di bonifica.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** scuole per l'infanzia, primarie (buona (nell'abitato di Bagnolo di Po)), uffici, negozi, farmacia, chiesa, banche (discrete (nell'abitato di Bagnolo di Po))

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Stenta, Occhiobello, Badia Polesine.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** una linea extraurbana gestita dalla Busitalia-SIT 1 km, casello A13 Occhiobello 11 km, Distanza da Rovigo 30 km ca, distanza da Ferrara 21 km circa

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

### **Opponibilità ai terzi:**

Note: L'abitazione è libera da persone e cose ad eccezione di cianfrusaglie presenti nel locale cantina sul retro dell'abitazione. Null'altro da segnalare

## 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 DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOCIETA' COOPERATIVA, con sed contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 132.000,00; Importo capitale: € 88.000,00; A rogito di dr. MORENA GIOVANNA Notaio in Rovigo in data 25/01/2017 ai nn. 7690/6383; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 26/01/2017 ai nn. 716/100; Note: Immobili: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A574 - BAGNOLO DI PO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 194 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 7,0 vani Immobile n. 2 ECONOMICO VIA NAPOLEONICA A574 -BAGNOLO DI PO {RO} TERRENI 5 Particella 194 Subalterno N. civico 742 Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 3 are 64 centiare

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di ADDA SPV S.R.L. contro [REDACTED]; A rogito di dall'Ufficiale Giudiziario UNEP in data 11/06/2024 ai nn. 1683 iscritto/trascritto a Rovigo in data 25/07/2024 ai nn. 6323/4636; Immobili: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A574 - BAGNOLO DI PO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 194 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 7,0 vani Immobile n. 2 ECONOMICO VIA NAPOLEONICA A574 -BAGNOLO DI PO {RO} TERRENI 5 Particella 194 Subalterno N. civico 742 Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 3 are 64 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale ADDA S.P.V. S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 16030651000 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare PER LA SOMMA DI EURO 78.555,25 OLTRE AD INTERESSI MATURATI E MATURANDI SINO AD INTEGRALE SODDISFO, ALLE SPESE DI NOTIFICA DELL'ATTO DI PRECE TTO E A TUTTE LE ULTERIORI SUCCESSIVE

OCCORRENDE NELLE RISPETTIVE QUOTE..

- Pignoramento a favore di ADDA SPV S.R.L. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di  
dall'Ufficiale Giudiziario UNEP in data 13/05/2025 ai nn. 1302 iscritto/trascritto a  
Rovigo in data 12/06/2025 ai nn. 5127/3750; Catasto Fabbricati di Bagnolo di  
Po al foglio 5, particella 194, subalterno 1, Via Napoleonica n. 742, Piano T-1,  
categoria A/3, classe 2, vani 7, rendita Euro 397,67 ; - Catasto Terreni di  
Bagnolo di Po al foglio 5, particella 194, ente urbano, are 03.64 A favore  
Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Particella Consistenza Denominazione o  
ragione sociale ADDA S.P.V. S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale  
16030651000 194 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di  
PROPRIETA' Per 1a quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Pag.  
2 - Fine N. civico 7 42 Subalterno N. civico 742 [REDACTED]  
[REDACTED] Relativamente a 1/ unità negoziale, n. 1 . Pebl diritto di  
PROPRIETA' Per la quota di 1/2 •• Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO  
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale  
n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/ 2 Sezione D - Ulteriori  
informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità  
immobiliare PER LA SOMMA DI EURO 78.555,25 OLTRE AD INTERESSI MATURATI E  
MATURANDI SINO AD INTEGRALE SODDISFO, ALLE SPESE DI NOTIFICA DELL'ATTO  
DI PRECETTO E A TUTTE LE ULTERIORI SUCCESSIVE OCCORRENDE NELLE  
RISPETTIVE QUOTE.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

E stato fatto l'aggiornamento della situazione delle iscrizioni e trascrizioni alla conservatoria dei registri immobiliari e non sono emerse novità rispetto alla situazione descritta nella relazione notarile.

L'ente escutante ha provveduto alle trascrizioni delle accettazioni tacite delle eredità degli originari proprietari [REDACTED]

e [REDACTED]

In allegato si trova l'elenco aggiornato delle trascrizioni riguardanti l'immobile pignorato , le note di trascrizione delle citate accettazioni tacite delle eredità nonché delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Per quanto riguarda il catasto è stata presentata la variazione catastale per le discordanze emerse. Tale aggiornamento si è reso necessario in quanto le modifiche apportate seppure di modesta entità erano influenti sulla rendita catastale dell'abitazione.

### 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: non pertinente.. Non pertinente.

**Millesimi di proprietà:** non pertinente.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - l'abitazione non è accessibile a persone handicappate, l'adeguamento Risulta complicato dalla presenza di dislivelli dei pavimenti e gradini sia al piano terra che al piano primo oltre alla presenza di stretti spazi di manovra per persone disabili.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica F

**Note Indice di prestazione energetica:** Epgl ,nren = 251,20 kW/mq anno (vedere l'attestato di prestazione energetica unito al titolo di provenienza).

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno.

**Avvertenze ulteriori:**

È da sottolineare il fatto che l'area sovrastante il tombinamento dello scolo consorziale comunicante con il cortile dell'abitazione , la cui estensione si estende fino al lato Est dell'abitazione è di proprietà del Consorzio di bonifica , non potrà essere modificata o recintata e che in futuro potrà essere richiesto dal Consorzio di Bonifica un canone per l'utilizzo temporaneo.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** 1

(1) Proprieta' 1/2 fino al 01/01/2004 2 (1) Proprieta' 1/2 fino al 01/01/2004 **proprietario/i ante ventennio al 01/01/2004.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Alessandro Wurzer, in data 28/08/1985, ai nn. 10251; trascritto a Rovigo, in data 06/09/1985, ai nn. /4075.

**Titolare/Proprietario:** 1

(1) Proprieta' 1/6 fino al 26/07/2004 2 (1) Proprieta' 1/6 fino al 26/07/2004 3 (1) Proprieta' 4/6 fino al 26/07/2004 dal 01/01/2004 al 26/07/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Badia Polesine, in data 15/10/2004, ai nn. 257, volume 162; trascritto a Rovigo, in data 30/11/2005, ai nn. 13143/7226.

Note: Relativamente alla quota indivisa pari a 1/2 in seguito alla successione legittima in morte ad

deceduta in data Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A574 - BAGNOLO DI PO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 5 Particella 194 Subalterno Consistenza 5 vani Natura A6 - ABITAZIONE DI TIPO RURALE Indirizzo VIA NAPOLEONICA N. civico Immobile n. 2 Comune A574 - BAGNOLO DI PO (RO) Catasto TERRENI Foglio 5 Particella 627 Subalterno Natura T - TERRENO Consistenza 37 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 Soggetto n. 2 In qualità di [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 Soggetto n. 3 In qualità di [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 Contro Soggetto n. 1 In qualità di [REDACTED]  
 [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare [REDACTED]  
 [REDACTED] L'accettazione dell'eredità è stata eseguita con ATTO NOTARILE PUBBLICO del 27/07/2005 Numero di repertorio 37688/10274 del notaio Dr. Doro Simonetta di Lendinara trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Rovigo il 25/02/2026 ai nn. Registro generale n. 1514 Registro particolare n. 1099.

**Titolare/Proprietario:** 1 [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/2 fino al 27/07/2005 2 [REDACTED]  
 [REDACTED] Proprieta' 1/2 fino al 27/07/2005 dal 26/07/2004 al 27/07/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Badia Polesine, in data 25/01/2005, ai nn. n. 23 , volume 163; trascritto a Rovigo, in data 15/03/2005, ai nn. 2604/1502.  
 Note: Successione legittima in morte a [REDACTED], deceduto in data [REDACTED], Relativamente alla quota di 4/6 dell'Immobile a favore delle [REDACTED], [REDACTED] già' proprietarie della quota indivisa di 1/6 ciascuna, per la quota di 2/6 ciascuna pro indiviso. Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A574 - BAGNOLO DI PO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 194 Subalterno - Natura A6 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5 vani RURALE Indirizzo VIA NAPOLEONICA N. civico - Immobile n. 2 Comune A574 - BAGNOLO DI PO (RO) Catasto TERRENI Foglio 5 Particella 627 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 37 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - [REDACTED]  
 [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 4/12 Soggetto n. 2 In qualità di - [REDACTED]  
 [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 4/12 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - [REDACTED]  
 [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 4/6 Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare [REDACTED]  
 L'accettazione dell'eredità è stata eseguita con atto notarile pubblico del notaio DR Simonetta Doro di Lendinara (RO) del 27/07/2005 Numero di repertorio 37688/10274 trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Rovigo il 25/02/2026 ai nn. Registro generale n. 1515 , Registro particolare n. 1100.

**Titolare/Proprietario:** 1. [REDACTED]

[REDACTED] dal 27/07/2005 al 03/10/2016 Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 25/01/2017. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. DORO SIMONETTA Sede LENDINARA (RO), in data 27/07/2005, ai nn. 37688/10274; trascritto a Rovigo, in data 10/08/2005, ai nn. 8836/4921.  
 Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A574 - BAGNOLO DI PO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 194 Subalterno - Natura A6 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5 vani RURALE Indirizzo VIA NAPOLEONICA N. civico - Piano T-1 Immobile n. 2 Comune A574 - BAGNOLO DI PO (RO) Catasto TERRENI Foglio 5

Particella 194 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 3 are 27 centiare  
Immobile n. 3 Comune A574 - BAGNOLO DI PO (RO) Catasto TERRENI Foglio 5 Particella  
627 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 37 centiare (nota del CTU: il mappale 627  
fg 5 è stato soppresso e unito al mappale 194 fg 5 oggetto della procedura esecutiva a  
seguito della TABELLA DI VARIAZIONE del 30/09/2016 Pratica n. RO0045471 in atti dal  
30/09/2016 presentato il 30/09/2016 (n. 45471.1/2016)

**Titolare/Proprietario:** 1. [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED] 2.  
[REDACTED] Diritto di:  
Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED] dal 25/01/2017 ad oggi (attuale/i  
proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di DR Notaio Giovanna Morena  
di Rovigo, in data , ai nn. 7689/6382,; trascritto a Rovigo, in data 26/01/2017, ai nn. 715/530.  
Note: Immobili oggetto della procedura esecutiva, si allega l'atto di compravendita  
rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Rovigo.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D.I.A. in data 8 agosto 2008 prot.n.4813  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria  
Per lavori: manutenzione straordinaria per la realizzazione di opere interne  
Oggetto: manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 08/08/2008 al n. di prot. 4813  
Abitabilità/agibilità in data 24/04/2009 al n. di prot. 2387  
NOTE: IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE per i locali dell'unità immobiliare sita in  
Bagnolo di Po (RO), via Napoleonica con attribuito il numero civico 742, distinti al N.C.T.  
Foglio n. 5, mappale n. 194 e al N.C.E.U. al Foglio n. 5, particella n. 194, avente  
destinazione d'uso residenziale, così distinti: UNITA' IMMOBILIARI ABITAZIONI PIANOTERRA  
vani 2 totale 2 PIANO PRIMO vani 4 totale 4 TOTALE vani 6 totali 6 Locali destinati ad uso  
specifico: cantine n. 2 pari mq 20,10; sottotetti n. 2 pari mq 5,92; sottotetti accessibili ma  
non praticabili n. 2 pari mq 18,49.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sul retro dell'abitazione si trova una baracca  
di nessun valore. Il manufatto è stato realizzato in assenza di titoli abilitativi, non è sanabile  
perché mancano le distanze legali dai confini e dallo scolo Consorziale e pertanto va  
rimossa. Il costo della demolizione è stato indicato al capitolo della regolarità urbanistica.  
Regolarizzabili mediante: rimozione

Descrizione delle opere da sanare: non è possibile alcuna sanatoria edilizia perché il  
manufatto è situato a distanza dai confini e dai fabbricati vicini inferiori a quelle legali.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono state riscontrate modifiche interne e di  
prospetto: interamente al piano terra è stata realizzata un'ampia apertura per dare  
comunicazione con i vani sul retro; esternamente è stata modificata un'apertura sul retro  
dell'abitazione chiudendo una porta di comunicazione con il cortile sul retro e  
realizzazione di una finestra. E' stata chiusa una finestra sul fianco del fabbricato in  
corrispondenza della scala. Nella Cantina sul retro è stato realizzato un divisorio .

Regolarizzabili mediante: SCIA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne e di prospetto  
diritti comunali SCIA: € 100,00

sanzione per SCIA a sanatoria: € 516,00

spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.616,00**

Note: nient'altro da segnalare.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: dalla verifica fatta all'ufficio tecnico del Comune di Bagnolo di Po è risultata solamente la DIA in data 08/08/2008, prot. 4813 citata precedentemente. In occasione del sopralluogo sono state rilevate alcune piccole difformità riassumibili nella chiusura di una finestra sul lato est del fabbricato, la modifica forometrica del retro dell'abitazione dove è stata chiusa la porta che dava l'accesso al cortile posteriore e al suo posto è stata realizzata una finestra. Sono state apportate piccole modifiche interne. La situazione aggiornata è indicata nelle planimetrie quotate allegate.**

**Al fine della regolarizzazione edilizia dell'immobile sarà necessaria presentare una SCIA a sanatoria per accertamento di conformità con un il pagamento di una sanzione che probabilmente sarà di 516 Euro dato che si tratta di opere di modesta entità che non incidono sul valore dell'immobile, oltre ai diritti comunali della SCIA e alle spese tecniche.**

Note generali sulla conformità: null'altro da segnalare

## 7.2 Conformità urbanistica:

### CAP: 45022, Via Napoleonica, 742

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Piano degli interventi - Delibera di Consiglio n. 45 del 28.12.2018
Zona omogenea:	Art. 42 ZONA NED - Nuclei di edificazione diffusa ; Art. 51 Fascia di rispetto idraulico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 42 ZONA NED - Nuclei di edificazione diffusa Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento: P.A.T.I. dei 3 Comuni; Elaborati grafici di riferimento: Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000); Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000); Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000); Disciplina di zona: 1. Gli Elaborati 01.a, 01.b e 02 del P.I., evidenziano le aree di edificazione diffusa indicate nel P.A.T.I., come "Zone NED -Nuclei di edificazione diffusa", al cui interno vengono individuati dei lotti nei quali è ammessa la nuova edificazione non per indice, ma con un volume predeterminato. 2. In modo particolare sono individuate le seguenti tipologie di lotti: Lotto tipo A: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 600 mc; Lotto tipo B: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 800 mc; 3. Modalità di intervento: Intervento diretto per le lettere a), b), c), d) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 per gli edifici esistenti; è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di mc. 800 compreso l'esistente

per ogni unità abitativa esistente. Per gli interventi di cui all'art.3, lettera e), del D.P.R. 380/2001 è previsto l'intervento diretto in seguito all'individuazione dei lotti edificabili, riportatati nelle Tavv. del P.I. 4. Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato, singolo e a schiera per un massimo di 3 unità abitative; 5. Numero massimo dei piani: 2 fuori terra oltre l'eventuale piano interrato o seminterrato; 6. Altezza massima del fabbricato (H): 7,50 ml; 7. Distanza dal confine stradale: dovrà essere rispettata una distanza minima di m. 10,00; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada. 8. Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml.; è consentita l'edificazione a confine o inferiore a 5,00 ml., con atto bilaterale d'obbligo tra i confinanti.; 9. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata. La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 5,00. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. 10. Destinazioni d'uso consentite: sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'Art. 19 delle presenti N.T.O. 11. Parcheggi: all'interno delle Z.T.O. NED i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'Art. 15 delle presenti N.T.O. 12. L'amministrazione al fine di garantire una migliore dotazione di opere di urbanizzazione primaria negli interventi diretti con "edificabilità puntuale su lotto inedito" può prevedere l'obbligo di intervenire attraverso progettazione urbanistico-edilizia unitaria mediante intervento diretto con convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo. 13. È ammesso il recupero ai fini residenziali degli annessi agricoli esistenti. Sono escluse dalle presenti norme gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo documentato della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle

strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, inseriti all'interno delle zone NED, che saranno normati con quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04 e dalle presenti norme in materia. 14. Gli interventi sui fabbricati vincolati ex art. 10 L.R. n.24/85' dovranno rispettare le prescrizioni dettate dai corrispondenti elaborati di rilevazione. 15. Sono inoltre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione che possono prevedere l'accorpamento di volumi accessori esistenti in unico edificio, anche su diversa area di sedime, nel caso di cambio di destinazione d'uso compatibile. Gli interventi sono consentiti con le prescrizioni sopra riportate. 16. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente. 17. Nel caso di saturazione della capacità edificatoria del lotto, gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., ad esclusione di quelli vincolati, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente e comunque fino a un massimo di 150 mc.. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art. 19 delle presenti N.T.O. 18. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale. Art. 51 Fascia di rispetto idraulico Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento: P.A.T.I. dei 3 Comuni; R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 Elaborati grafici di riferimento: Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000); Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000); Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000); Elaborato 03a/03b - Vincoli e Tutele (sc.. 1:5.000); Disciplina: 1. Per la rete idrografica presente nel territorio comunale e relativa servitù idraulica è prescritta l'osservanza dei disposti specificati di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904. 2. In conformità all'Art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523: a. va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dai

	<p>Consorti di Bonifica competenti; b. sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o del ciglio del corso d'acqua, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Genio Civile.</p> <p>3. In conformità all'Art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368, per gli scoli ed altri corsi d'acqua minori: a. sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Consorzio di Bonifica competente. 4. All'interno delle fasce di rispetto idraulico di cui al presente articolo sono ammessi, per l'edificazione esistente, esclusivamente: a. interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'Art. 3, c. 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.; b. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne; c. gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e successiva D.G.R.V. n. 3811 del 09.12.2009, limitatamente a quanto previsto dall'Art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche; d. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente; e. opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela. 5. Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati: a. purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto; b. previo nulla osta dell'ente competente in materia. 6. Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. n. 36/1995).</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non indicato, tuttavia, data la larghezza del lotto le possibilità di ampliamento sono

	scarsissime.
Rapporto di copertura:	non indicato tuttavia date le ridotte dimensioni dell'area le possibilità sono scarsissime.
Altezza massima ammessa:	m. 7,50.
Volume massimo ammesso:	nulla , ad eccezione dell'adeguamento igienico-sanitario dei vani.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	adeguamento delle altezze dei vani a m. 2.70.
Altro:	Le possibilità di ampliamento sono scarsissime date le dimensioni dell'area e la fascia di rispetto dello scolo consorziale, rimane a mio avviso la possibilità di adeguare le altezze dei vani esistenti a m. 2.70 utili.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	null'altro da segnalare.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sul retro del fabbricato , in aderenza alla parete nord si trova una tettoia in con struttura leggera e coperta in lamiera , realizzata in assenza dei necessari titoli abilitativi. Il manufatto, di nessun valore, non è sanabile dato che mancano le distanze legali dai confini e dallo scolo consorziale e pertanto è da rimuovere.

Regolarizzabili mediante: rimozione

Descrizione delle opere da sanare: rimozione della tettoia metallica coperta in lamiera. costi di demolizione e conferimento dei materiali di risulta in discarica: € 1.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 1.000,00**

Note: nient'altro da segnalare

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Una volta rimossa la tettoia in lamiera sul retro dell'abitazione potrà essere dichiarata la regolarità urbanistica.**

**Note generali sulla conformità: null'altro da segnalare.**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A abitazione di tipo economico**

Modesta abitazione situata in Comune di Bagnolo di Po con garage in Via Napoleonica 742 in zona periferica compresa in un caseggiato in linea di vecchia costruzione.

L'abitazione si trova in prossimità di uno scolo di bonifica che nel tratto a Sud-Est del fabbricato è tombinato e l'area sovrastante è comunicante con il cortile dell'abitazione .

È da sottolineare il fatto che l'area sovrastante il tombinamento dello scolo consorziale comunicante con il cortile dell'abitazione , la cui estensione si estende fino al lato Est dell'abitazione è di proprietà del Consorzio di bonifica , non potrà essere modificata o recintata e che in futuro potrà essere richiesto dal Consorzio di Bonifica un canone per l'utilizzo temporaneo.

In prossimità del confine con la strada pubblica si trova una linea elettrica a bassa tensione,

in palo di sostegno è situato vicino alla recinzione.

Il fabbricato presenta struttura in muratura, coperto e solaio intermedio con travature in latero-cemento; Il manto di copertura è in tegole di cemento.

E' stata rintracciata una vecchia planimetria catastale dell'immobile risalente al 1941 dove nella parte prospiciente la strada si trovava una modesta abitazione di tipologia rurale con adiacente sul retro una stalla e staccato a nord un piccolo fienile.

Nella parte Sud del fabbricato l'altezza dei soffitti è bassa, di m. 2.35 ca al piano terra e altezze variabili al primo piano comprese tra m. 2.10 e m. 2.40 dove si trovano al piano terra un ampio vano e la scala ; al primo piano due camere da letto , un corridoio; nella parte Nord dove precedentemente si trovava la vecchia stalla, i soffitti sono di utili di m. 2.00, 2.03 circa al piano terra e comprese tra m. 1.42-2.40 al primo piano . In questa seconda porzione si trovano al piano terra un wc e due ripostigli , di questi quello ad Est impropriamente utilizzato a cucina, e al primo piano un wc e due locali sottotetto accessibili ma non utilizzabili. Il fatto che i due vani del primo piano non siano utilizzabili è descritto nel progetto di ristrutturazione allegato alla presente pratica.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche , gli infissi delle finestre sono in legno con vetrocamera e con scuretti in legno; le finestre del lato di Nord est sono dotate di doppio serramento in alluminio anodizzato.

Le porte interne sono in legno .

Le dotazioni tecniche dell'abitazione in condizioni sufficienti, è presente l'impianto elettrico e idrico sanitario prevalentemente sottotraccia, Impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio alimentato da caldaia a GPL.

Al momento del sopralluogo risultava rimosso il serbatoio del GPL e pertanto sarà necessario reinstallarlo per rimettere in funzione l'impianto di riscaldamento.

L'area esterna è delimitata da cancellata in moduli prefabbricati di cemento sul lato strada e in rete metallica sui lati Est e Ovest.

Le condizioni generali del fabbricato sono scarse; necessita la manutenzione del manto di copertura dato che sono visibili macchie diffuse ai soffitti dovute ad infiltrazioni.

Staccato sul retro dell'abitazione si trova una pertinenza utilizzata a cantina (ex fienile) data da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare con struttura in muratura, coperto ad una falda , infissi esterni in metallo.

Le condizioni della pertinenza sono scarse.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **211,11 di fabbricati e mq 250 dell'area di pertinenza. Superficie convenzionale mq 171,55.**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è di vecchia costruzione, precedente il 01/09/1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel: non sono visibili segni di ristrutturazione recente a parte modesti interventi ai pavimenti e tinteggiature interne.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Napoleonica 742; ha un'altezza utile interna di circa m. variabili : m 2,40 - 2.55 al piano terra ; m variabili da m. 2.03 a m. 2.66 per le stanze del primo

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

Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali del fabbricato sono scarse; necessita la manutenzione del manto di copertura e l'eliminazione delle formazioni di muffe alla parete nord del piano terra.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>da verificare</b>
Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Solai	tipologia: <b>in latero-cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: I solai sono bassi: m. 2.35 al piano terra nei vani principali, e comprese tra m 2 e 2.40 al primo piano mentre nella porzione di fabbricato sul retro le altezze dei solai non superano i 2 metri al piano terra e sono compresi tra m 1.44 e m 2.40 al primo piano.
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: le finestre presentano prevalentemente vetro-camera e zanzariere.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cemento</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da verificare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>ghiaia</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: necessita la verifica del manto di copertura dato che sono visibili segni di infiltrazioni. Sono visibili inoltre formazioni di muffe in corrispondenza della congiunzione delle pareti con le strutture del tetto (ponti termici). Notevoli tracce di muffe sono presenti anche nel ripostiglio al piano terra ricavato nella porzione Nord-Est.

Portone di ingresso                      tipologia: **anta a battente** materiale: **metallo e PVC** condizioni: **sufficienti**  
 Note: la porta d'ingresso è dotata di un doppio serramento in alluminio anodizzato vetrato.

Rivestimento                                ubicazione: **bagno** materiale: **zoccolatura in ceramica**  
 condizioni: **scarse**

Scale                                            posizione: **interna** rivestimento: **pedate e alzate in grès ceramico** condizioni: **scarse**

**Impianti:**

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

Idrico                                            tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da verificare.** conformità: **da collaudare**

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	necessita la revisione dell'impianto.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	stufa a legna.
Stato impianto	da verificare
Potenza nominale	caldaietta autonoma
Epoca di realizzazione/adequamento	da verificare
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Note	necessita la verifica dell'impianto in tutte le sue parti. Al momento del sopralluogo la caldaia era sprovvista dell'alimentazione di GPL dato che il serbatoio è stato rimosso.
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	sono installati due split per il raffrescamento estivo collegati a condensatore esterno situato sul tetto del locale caldaia, uno nel soggiorno al piano terra e uno nel corridoio al primo piano. Non è stato possibile verificarne il funzionamento.

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Note	nulla da segnalare.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	nulla da segnalare.
Esistenza carri ponte	NO
Note Carri ponte	nulla da segnalare.

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	scarichi civili recapitati in vasca biologica non è stato possibile accertare la presenza di subirrigazione o allacciamenti alla fognatura.

**Note generali impianti:** necessita la verifica degli impianti elettrico, idrico e produzione di acqua calda sanitaria.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza dell'immobile oggetto della procedura esecutiva è stato adottato il parametro tecnico determinato secondo il principio stabilito all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto:

Somma della superficie dei:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);
- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
- d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unita` immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
- e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

NB. a differenza di quanto indicato sopra i vani sottotetto al primo piano sono stati valutati al 25% in accordo a quanto descritto nella pratica edilizia allegata che li considera "accessibili ma non utilizzabili".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e accessori diretti del piano terra	superf. esterna lorda	98,16	1,00	98,16
vani principali e accessori diretti del primo piano	superf. esterna lorda	60,20	1,00	60,20
accessori indiretti comunicanti primo piano	superf. esterna lorda	22,53	0,25	5,63
accessori non comunicanti: loc caldaia e cantina esterna	superf. esterna lorda	30,22	0,25	7,56
area scoperta eccedente	sup reale lorda	158,00	0,10	15,80
area scoperta di pertinenza fino alla concorrenza del 30% della superficie dei vani	sup reale lorda	92,00	0,02	1,84

principali e accessori diretti				
<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>461,11</span> <span>189,19</span> </div>				

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

La stima è stata effettuata su base sintetica comparativa con riferimento ai valori medi di immobili nuovi di caratteristiche di distribuzione e taglio medio simili mediante l'applicazione del seguente principio:

$$V_x = (\sum V_i / \sum P_i) * P_x$$

dove:

$V_x$  = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

$\sum V_i$  = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto con quello da stimare;

$P_x$  = parametro di confronto del bene da stimare (superficie);

$\sum P_i$  = sommatoria delle superfici (note) dei beni simili

Complessivamente, il valore dell'immobile è stato deprezzato del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ).

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie commerciale espressa in mq e il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

**PARAMETRO TECNICO:**

Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto:

Somma della superficie dei:

a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);

b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;

c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);

d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

NB. a differenza di quanto indicato sopra i vani sottotetto al primo piano sono stati valutati al 25% in accordo a quanto descritto nella pratica edilizia allegata che li considera "accessibili ma non utilizzabili".

#### PARAMETRO ECONOMICO

Il parametro economico =  $(\sum n V_i / \sum n P_i)$  : valore medio di mercato (arrotondato) ricavato dal coacervo delle transazioni note diviso la superficie.

Abitazioni di tipo economico in zona periferica , di caratteristiche simili situate nel raggio di pochi chilometri sono vendute al prezzi modestissimi.

E' stata fatta una ricerca su compravendite avvenute negli ultimi 18 mesi.

Dai dati ricercati è emerso un parametro economico medio  $(\sum n V_i / \sum n P_i) = \text{€}/\text{mq}$  300 circa riferiti alla superficie convenzionale.

Si tratta di valori bassi, d'altra parte l'abitazione in questione presenta caratteristiche modeste .

Data la caratteristica dell'immobile oggetto della procedura esecutiva e degli analoghi dati assunti per la comparazione non ho ritenuto il caso di prendere in considerazione altri parametri marginali, quali il numero dei servizi igienici, la vetustà, stato di manutenzione che normalmente vengono considerati nelle valutazioni con il sistema estimativo MCA per la valutazione di unità abitative in abitazioni in situazioni "normali".

Nello specifico, dato che l'oggetto di stima è un'abitazione di vecchia costruzione con area cortiliva in condizioni scadenti, i comparativi esaminati hanno riguardato analoghe situazioni di abitazioni di vecchia costruzione in posizioni periferiche presumibilmente, dati i prezzi, con scarse dotazioni impiantistiche.

Date le premesse la ricerca del più probabile valore di mercato all'attualità è coerente a quello ottenibile con il metodo estimativo MCA.

Infine la procedura della vendita giudiziaria porta ad effettuare una ulteriore detrazione del 15% dal valore così ottenuto in considerazione dell'immediatezza della vendita e a copertura di eventuali vizi occulti dell'immobile.

Le fonti di informazione sono state oltre a quelle consuete delle agenzie immobiliari, agenzia del territorio, i dati certi di recenti compravendite di analoghi immobili situati nel raggio di pochi chilometri di cui riporto in allegato i riferimenti.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rovigo, Comune di Bagnolo di Po;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Bagnolo di Po;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
agenzie immobiliari della zona, portali internet; portale delle vendite giudiziarie;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
PARAMETRO ECONOMICO

Il parametro economico = valore medio di mercato unitario a metro quadrato riferito alla superficie convenzionale come precedentemente indicato (arrotondato) a 300 €/mq. Si tratta di valori modestissimi giustificati solo dal fatto che l'immobile oggetto di valutazione si trova in condizioni scadenti, obsoleto, Le fonti di informazione sono state oltre a quelle consuete delle agenzie immobiliari, agenzia del territorio, portali internet, borsino immobiliare ecc..., anche da valori certi di atti di compravendita di immobili analoghi situati nel raggio di pochi chilometri.

Altre fonti di informazione: Valori certi di compravendite recenti di immobili di condizioni analoghe situati nel raggio di pochi chilometri da quello oggetto della procedura, borsini immobiliari e contatti con operatori della zona..

**8.3 Valutazione corpi:****A abitazione di tipo economico. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.216,50.

La stima è stata effettuata su base sintetica comparativa con riferimento ai valori medi di immobili usati simili mediante l'applicazione del seguente principio:

$$V_x = (\sum V_i / \sum P_i) * P_x$$

dove:

$V_x$  = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

$\sum V_i$  = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto con quello da stimare;

$P_x$  = parametro di confronto del bene da stimare (superficie);

$\sum P_i$  = sommatoria delle superfici (note) dei beni simili

Complessivamente , il valore dell'immobile è stato deprezzato del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ).

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie commerciale espressa in mq e il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

**PARAMETRO TECNICO:**

Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto:

Somma della superficie dei:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);  
 b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;  
 c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);  
 d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unita` immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

NB. a differenza di quanto indicato sopra i vani sottotetto al primo piano sono stati valutati al 25% in accordo a quanto descritto nella pratica edilizia allegata che li considera "accessibili ma non utilizzabili".

#### PARAMETRO ECONOMICO

Il parametro economico =  $(\sum n Vi / \sum n Pi)$  : valore medio di mercato (arrotondato) ricavato dal coacervo delle transazioni note diviso la superficie.

Abitazioni di tipo economico in zona periferica , di caratteristiche simili situate nel raggio di pochi chilometri sono vendute al prezzi modestissimi.

E' stata fatta una ricerca su compravendite avvenute negli ultimi 18 mesi

Dai dati ricercati è emerso un parametro economico medio  $(\sum n Vi / \sum n Pi) = \text{€}/\text{mq}$  300 circa riferiti alla superficie convenzionale.

Data la caratteristica dell'immobile oggetto della procedura esecutiva e degli analoghi dati assunti per la comparazione non ho ritenuto il caso di non prendere in considerazione altri parametri marginali, quali il numero dei servizi igienici, la vetustà, stato di manutenzione che normalmente vengono considerati nelle valutazioni con il sistema estimativo MCA per la valutazione di unità abitative in abitazioni in situazioni "normali".

Nello specifico i comparativi esaminati riguardano abitazioni di vecchia costruzione in posizioni periferiche, con un solo servizio igienico e presumibilmente, dati i prezzi, con scarse dotazioni impiantistiche e pertanto il risultato ottenibile è identico a quello ottenibile con il metodo MCA.

Una detrazione del 15% del valore dell'abitazione è stata fatta in relazione alla normale procedura della vendita giudiziaria, per immediatezza della vendita e per eventuali vizi occulti dell'immobile.

Le fonti di informazione sono state oltre a quelle consuete delle agenzie immobiliari, agenzia del territorio, i dati certi di recenti compravendite di analoghi immobili situati nel raggio di pochi chilometri.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Vani principali e accessori diretti del piano terra	98,16	€ 300,00	€ 29.448,00
vani principali e accessori diretti del primo piano	60,20	€ 300,00	€ 18.060,00
accessori indiretti comunicanti primo piano	5,63	€ 300,00	€ 1.689,00

accessori non comunicanti: loc caldaia e cantina esterna	7,56	€ 300,00	€ 2.268,00
area scoperta eccedente	15,80	€ 300,00	€ 4.740,00
area scoperta di pertinenza fino alla concorrenza del 30% della superficie dei vani principali e accessori diretti	1,84	€ 300,00	€ 552,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.216,50
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Corpo			€ 66.216,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.216,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.216,50

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A abitazione di tipo economico	Abitazione di tipo economico [A3]	189,19	€ 66.216,50	€ 66.216,50

**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% )	€ 9.932,48
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.616,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è comodamente divisibile.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 52.668,02**

In cifra tonda **€ 52.500,00**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro

**Allegati**

- Estratto di mappa catastale;
- visure catastali aggiornate;
- planimetria catastale ed elaborato planimetrico;
- variazione catasto fabbricati;
- elenco formalità aggiornamento conservatoria RR.II. iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli;
- estratto del piano urbanistico del Comune di Bagnolo di Po;
- documentazione tecnica rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- planimetria quotata dell'immobile e tabella delle superfici dell'abitazione;
- titolo di provenienza;
- documentazione fotografica.

Data generazione:  
03/03/2026

L'Esperto alla stima  
**Geom. Paolo Tumminello**