

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]
(Avvocato [REDACTED])

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 221/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-04-2025 ore 11:00

- Giudice Delle Esecuzioni: Dottoressa ROSSANA MARCADELLA

- Custode Giudiziario: I.V.G. – sede di Rovigo

- Ubicazione immobili: comune di Costa di Rovigo (RO) – Via Dante 221

- Lotto unico di vendita : Abitazione di tipo economico – piano terra – 1° - 2°
Garage singolo – piano terra

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto unico di vendita</p>

Esperto alla stima: Geometra Roberto Tortello
VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558:2014
N. 0189_VI;
ISCRIZIONE REGISTRO EUROPEO VALUTATORI
REV-IT/CNGeGL/2021/35

Codice fiscale: TRTRRT58M23C967B

Partita IVA: 00575510292

Studio in: Via Malipiera n. 49 - Porto Viro

Telefono: 0426 631211

Fax: 0426 631211

Email: tortello1tortelloroberto@gmail.com

Pec: roberto.tortello@geopec.it

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Dante n. 221 - Costa Di Rovigo (RO) - 45023

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI al piano terra

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Dante n. 221 - Costa Di Rovigo (RO) - 45023

Lotto: unico

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: C

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: D

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Dante n. 221 - Costa Di Rovigo (RO) - 45023

Lotto: unico

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Dante n. 221 - Costa Di Rovigo (RO) - 45023

Lotto: unico

Corpo: A

Misure Penali: dato non conosciuto

Corpo: B
Misure Penali: dato non conosciuto

Corpo: C
Misure Penali: dato non conosciuto

Corpo: D
Misure Penali: dato non conosciuto

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Dante n. 221 - Costa Di Rovigo (RO) - 45023

Lotto: unico

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Dante n. 221 - Costa Di Rovigo (RO) - 45023

Lotto: unico

Valore complessivo intero: € 94.000,00

QUESITO

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 potr assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potr essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.**

1. **PROVEDA** 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.
 - a) 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.
 - b) 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.

- c) 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;
- d) 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 inter-no), 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 perito, 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 urbanistiche - edilizie
- Difformità Catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali Cause in corso

- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
 - La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta 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, nonchè 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 procedente; 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 procedente 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 procedente, 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 30 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 procedente.

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 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 **Costa Di Rovigo (RO)**

Località/Frazione

Via Dante n. 221

Lotto: unicoLa documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Dante n. 221**

Note: Abitazione accostata piano terra - primo e soffitta, con annesso n. 2 adiacenze esterne piano terra uso ripostiglio e cantina (catasto fabbricati fg 13 di Costa di Rovigo - particella 90 sub. 5), piccolo ritaglio di terreno (B.C.N.C. - area cortiliva comune al sub. 5 - 6 - catasto fabbricati fg 13 di Costa di Rovigo - particella 90 sub. 7), e quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio, ed in particolare sulla corte identificata al catasto fabbricati (B.C.N.C. - area cortiliva comune al sub. 3 - 5 - catasto fabbricati fg 13 di Costa di Rovigo - particella 90 sub. 8).

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione, sito in zona centrale del comune di Costa di Rovigo.

L'appartamento in mediocre stato di manutenzione e conservazione risulta composto al piano terra da : Corridoio - salotto - pranzo - cucinino - w.c. - scala interna, e n. 2 adiacenze esterne ad uso ripostiglio e cantina, al piano primo da : Corridoio - 3 vani letto - scala interna, al piano secondo da locale soffitta non utilizzata da anni, composta da: corridoio - ripostiglio - soffitta.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED]

- Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED], foglio 13, particella 90, subalterno 5, indirizzo Via Dante n. 221, piano T - 1 - 2, comune Costa di Rovigo, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 8,5, superficie mq 209, rendita € 482,89

Derivante da: Variazione toponomastica del 02/02/2021 - pratica n. RO0008035 in atti dal 02/02/2021 - variazione toponomastica d'ufficio (n. 6212. 1/2021.

Confini: Nord: particella 145 - Est: Strada Pubblica Via Dante - Sud: Strada Pubblica Via Galileo Galilei - Ovest: particella 293. Salvo i più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nel pignoramento immobiliare trascritto.

Al catasto terreni la particella 90, risulta censita E.U. di mq 209.

Fabbricato sprovvisto della certificazione energetica dell'edificio.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità : In fase di sopralluogo, si è riscontrato la realizzazione di una tramezza divisoria abusivamente realizzata nel locale salotto al piano terra, per la creazione di un wc.

Regolarizzabili mediante: Presentazione al catasto fabbricati di Docfa con planimetria aggiornata

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di una tramezza divisoria abusivamente realizzata nel locale salotto al piano terra, per la creazione di un wc.

Spese tecniche pratica DOCFA: € 400,00

Diritti catastali pratica DOCFA: € 70,00

Oneri Totali: € 470,00

Note: Il futuro aggiudicatario dovrà a sua cura e spese presentare al catasto fabbricati di Docfa con planimetria aggiornata

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non conforme per la presenza di una di una tramezza divisoria abusivamente realizzata nel locale salotto al piano terra, per la creazione di un wc.

Note generali: Il futuro aggiudicatario dovrà a sua cura e spese presentare al catasto fabbricati pratica Docfa con planimetria catastale aggiornata.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale; note: Non Conforme

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Dante n. 221

Note: Garage singolo piano terra (catasto fabbricati fg 13 di Costa di Rovigo - particella 90 sub. 6), Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione, sito in zona centrale del comune di Costa di Rovigo.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED], foglio 13, particella 90, subalterno 6, indirizzo Via Dante n. 221, piano terra, comune Costa di Rovigo, categoria C/6, classe 2, consistenza vmq 27, superficie mq 34, rendita € 65,54

Derivante da: Variazione toponomastica del 02/02/2021 - pratica n. RO0008035 in atti dal 02/02/2021 - variazione toponomastica d'ufficio (n. 6212. 1/2021

Confini: Nord: particella 145 - Est: Strada Pubblica Via Dante - Sud: Strada Pubblica Via Galileo Galilei - Ovest: particella 293. Salvo i più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nel pignoramento immobiliare trascritto.

Al catasto terreni la particella 90, risulta censita E.U. di mq 209.

Fabbricato sprovvisto della certificazione energetica dell'edificio

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

Identificativo corpo: C.

Ente comune [E] sito in Via Dante n. 221

Note: Bene comune non censibile - partita speciale A - area cortiliva comune ai sub. 5 - 6 (catasto fabbricati foglio 13 di Costa di Rovigo - particella 90 sub. 7)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene comune non censibile - partita speciale A, foglio 13, particella 90, subalterno 7, indirizzo Via Dante s.n.c., piano terra, comune Costa di Rovigo, categoria B.C.N.C. - corte comune al sub. 5 - 6

Derivante da: Variazione toponomastica del 02/02/2021 - pratica n. RO0008035 in atti dal 02/02/2021 - variazione toponomastica d'ufficio (n. 6212. 1/2021.

Confini: Nord: particella 145 - Est: Strada Pubblica Via Dante - Sud: Strada Pubblica Via Galileo Galilei - Ovest: particella 293. Salvo i più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nel pignoramento immobiliare trascritto.

Al catasto terreni la particella 90, risulta censita E.U. di mq 209

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

Identificativo corpo: D.

Ente comune [E] sito in Via Dante n. 221

Note: Bene comune non censibile - partita speciale A - area cortiliva comune ai sub. 3 - 5 (catasto fabbricati foglio 13 di Costa di Rovigo - particella 90 sub. 8)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene comune non censibile - partita speciale A, foglio 13, particella 90, subalterno 8, indirizzo Via Dante s.n.c., piano terra, comune Costa di Rovigo, categoria B.C.N.C. - corte comune al sub. 3 - 5.

Derivante da: Variazione toponomastica del 02/02/2021 - pratica n. RO0008035 in atti dal 02/02/2021 - variazione toponomastica d'ufficio (n. 6212. 1/2021).

Confini: Nord: particella 145 - Est: Strada Pubblica Via Dante - Sud: Strada Pubblica Via Galileo Galilei - Ovest: particella 293. Salvo i più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nel pignoramento immobiliare trascritto.

Al catasto terreni la particella 90, risulta censita E.U. di mq 209

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Abitazione accostata piano terra - primo e soffitta, con annesso n. 2 adiacenze esterne piano terra uso ripostiglio e cantina (catasto fabbricati fg 13 di Costa di Rovigo - particella 90 sub. 5), garage singolo piano terra (catasto fabbricati fg 13 di Costa di Rovigo - particella 90 sub. 6), piccolo ritaglio di terreno (B.C.N.C. - area cortiliva comune al sub. 5 - 6 - catasto fabbricati fg 13 di Costa di Rovigo - particella 90 sub. 7), e quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio, ed in particolare sulla corte identificata al catasto fabbricati (B.C.N.C. - area cortiliva comune al sub. 3 - 5 - catasto fabbricati fg 13 di Costa di Rovigo - particella 90 sub. 8).

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione, sito in zona centrale del comune di Costa di Rovigo.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Fermata Autobus (Buone), Stazione Carabinieri (Buone), Municipio (Buone), Farmacia (Buone), Scuole (Buone), Poste e telecomunicazioni (Buone), Banche (Buone)

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus Km 0,5

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Costa Di Rovigo (RO), Via Dante n. 221

Occupato da [REDACTED]

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Costa Di Rovigo (RO), Via Dante n. 221

Occupato da [REDACTED]

Identificativo corpo: C

Ente comune [E] sito in Costa Di Rovigo (RO), Via Dante n. 221

Occupato da [REDACTED]

Identificativo corpo: D

Ente comune [E] sito in Costa Di Rovigo (RO), Via Dante n. 221

Occupato da [REDACTED]

Note: Immobili attualmente occupati da [REDACTED], ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale

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 a favore di [REDACTED]

/ contro [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 310.000,00; Importo capitale: € 154.111,99;

A rogito di Notaio Merlo Paolo di Rovigo in data 30/11/2010 – rep n. 105865/22485;

Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 07/12/2010 ai nn. 11002/2342;

Note: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

/ contro [REDACTED]

[REDACTED], che colpisce gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C–D

- **Ipoteca Amministrativa/Riscossione attiva** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] / contro [REDACTED]
Derivante da: Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione;
Importo ipoteca: € 53.348,84; Importo capitale: € 26.674,27;
A rogito di [REDACTED] in data 09/11/2022 – reperto-
rio n. 1458/9922;
Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 14/11/2022 ai nn. 9532/1439 ;
Note: Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione a favore di [REDACTED]
[REDACTED] / contro [REDACTED] che colpisce la
quota di 1/2 degli immobili identificati al foglio 13 di Costa di Rovigo - particella 90
sub. 5 e sub. 6, e la quota di 1/6 degli immobili identificati al foglio 13 di Costa di Ro-
vigo - particella 77 sub. 2 e sub. 3
**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B + altri immobili non ricadenti nella presente
procedura esecutiva.**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] / contro [REDACTED]
[REDACTED]
Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili;
A rogito di Tribunale di Rovigo in data 21/11/2024 – Repertorio n. 3294, iscritto / tra-
scritto a ROVIGO in data 20/12/2024 ai nn. 10999/8037;
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore del [REDACTED]
[REDACTED] / contro [REDACTED] che
colpisce gli immobili ricadenti nella presente procedura esecutiva..
Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C - D

4.2.3 *Altre trascrizioni:* **Nesuna**

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* **Nessuna**

4.3 Misure Penali : Dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Costa Di Rovigo (RO), Via Dante n. 221

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si al piano Terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Costa Di Rovigo (RO), Via Dante n. 221

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Ente comune [E] sito in Costa Di Rovigo (RO), Via Dante n. 221

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D

Ente comune [E] sito in Costa Di Rovigo (RO), Via Dante n. 221

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1) – Precedenti proprietari:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietario

per 1/6; [REDACTED] -proprietario per 1/6; [REDACTED]

[REDACTED] - proprietaria per 4/6; dal 24/04/2002 al 04/03/2010.

In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] apertasi in data [REDACTED]
Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

A rogito di Successione in morte di [REDACTED] apertasi in data [REDACTED], registrata a Rovigo, in data 09/08/2002, ai nn. 29 / volume 23;
trascritta a Rovigo, in data 28/08/2002, ai nn. 8175/5327.

Note: Accettazione tacita di eredità a rogito notaio Merlo Paolo di Rovigo - repertorio n. 105864/22484 del 30/11/2010, trascritta a Rovigo il 07/12/2010 - ai nn R.P. 6653 - R.G. 11000

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietario per 1/2; [REDACTED] -proprietario per 1/2; dal 04/03/2010 al 30/11/2010 . In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

A rogito di Successione in morte di [REDACTED] apertasi in data [REDACTED]; registrata a Rovigo, in data 01/04/2010, ai nn. 265 / volume 9990;
trascritta a Rovigo, in data 22/04/2010, ai nn. 3761/2321.

Note: Accettazione tacita di eredità a rogito notaio Merlo Paolo di Rovigo - repertorio n. 105864/22484 del 30/11/2010, trascritta a Rovigo il 07/12/2010 - ai nn R.P. 6654 - R.G. 11001

6.2) – Attuali proprietari:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED] dal 30/11/2010 (**attuali proprietari**)
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Merlo Paolo di Rovigo, in data 30/11/2010, ai nn. 105864/22484; trascritto a Rovigo, in data 07/12/2020, ai nn. 10999/6652.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C – D

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Dante n. 221

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n. 119/1976 - prot. n. 3865 del 24/12/1976

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Sostituzione bancali e tinteggiatura esterna

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/11/9176 al n. di prot. 3865

Rilascio in data 15/12/1976 al n. di prot. 3865

NOTE: Autorizzazione Edilizia n. 119/1976 - prot. n. 3865 del 24/12/1976, per sostituzione bancali e tinteggiatura esterna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo si è riscontrato la realizzazione di una tramezza divisoria abusivamente realizzata nel locale salotto al piano terra, per la creazione di un wc.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica SCIA a sanatoria in conformità al D.P.R. 380/01 e succes-

sive modifiche ed integrazioni

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di una tramezza divisoria abusivamente realizzata nel locale salotto al piano terra, per la creazione di un wc.

Spese tecniche pratica SCIA a Sanatoria: € 1.500,00

Sanzione amministrativa SCIA a Sanatoria: € 516,00

diritti di segreteria SCIA a Sanatoria: € 150,00

Oneri Totali presunti: € 2.166,00

Note: Il futuro aggiudicatario dovrà a sua cura e spese presentare la pratica SCIA a sanatoria in conformità al D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, per la realizzazione di una tramezza divisoria abusivamente realizzata nel locale salotto al piano terra, per la creazione di un wc.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non conforme per la presenza di una di una tramezza divisoria abusivamente realizzata nel locale salotto al piano terra, per la creazione di un wc.

Note generali sulla conformità: Il futuro aggiudicatario dovrà a sua cura e spese presentare la pratica SCIA a sanatoria in conformità al D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, per la realizzazione di una tramezza divisoria abusivamente realizzata nel locale salotto al piano terra, per la creazione di un wc.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia; note: conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Ente comune [E]

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia; note: conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Ente comune [E]

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia; note: conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica; note: conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica; note: conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Ente comune [E]

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica; note: conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Ente comune [E]

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica; note: conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: DDescrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Abitazione accostata piano terra - primo e soffitta, con annesso n. 2 adiacenze esterne piano terra uso ripostiglio e cantina (catasto fabbricati fg 13 di Costa di Rovigo - particella 90 sub. 5), piccolo ritaglio di terreno (B.C.N.C. - area cortiliva comune al sub. 5 - 6 - catasto fabbricati fg 13 di Costa di Rovigo - particella 90 sub. 7), e quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio, ed in particolare sulla corte identificata al catasto fabbricati (B.C.N.C. - area cortiliva comune al sub. 3 - 5 - catasto fabbricati fg 13 di Costa di Rovigo - particella 90 sub. 8)

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione, sito in zona centrale del comune di Costa di Rovigo.

L'appartamento in mediocre stato di manutenzione e conservazione risulta composto al piano terra da : Corridoio - salotto - pranzo - cucinino - w.c. - scala interna, e n. 2 adiacenze esterne ad uso ripostiglio e cantina, al piano primo da : Corridoio - 3 vani letto - scala interna, al piano secondo da locale soffitta non utilizzata da anni, composta da: corridoio - ripostiglio - soffitta.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: NessunoSuperficie complessiva di circa mq **219,00**

E' posto al piano: T - 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: ante il 01/09/1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 221; ha un'altezza utile interna di circa al Piano terra H = ml 3,02 - Piano primo H = ml 2,96 - piano secondo H = ml 1,67 - Adiacenze esterne H = ml 2,30 media

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno e laterizio** condizioni: **sufficienti**Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **legno** ubicazione: **interna** condizioni: **sufficienti**Solai tipologia: **legno** condizioni: **sufficienti**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti Note: Pavimentazione dei locali al piano terra parte in gres e parte con linoleum, e dei locali al piano primo con linoleum poggiato su tavolato in legno
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: Interna a doppia rampa rivestimento: battuto di cemento condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: Pellet rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: Impianto di riscaldamento con stufa in Pellet e caldaia di accumulo e diffusione

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010

Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	tradizionale
Stato impianto	normale
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 " Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e quindi tradotte nel " Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b) - Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 60% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo. 10% - terreno in comproprietà, 5% La superficie indicata è quella esterna lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corridoio P.T.	superf. esterna lorda	11,70	1,00	11,70
Salotto P.T.	superf. esterna lorda	14,40	1,00	14,40
Pranzo P.T.	superf. esterna lorda	18,80	1,00	18,80
Cucinino P.T.	superf. esterna lorda	12,00	1,00	12,00

W.C. P.T.	superf. esterna lorda	3,00	1,00	3,00
Scala interna P.T.	superf. esterna lorda	4,20	1,00	4,20
Ripostigli esterni P.T.	superf. esterna lorda	5,40	0,30	1,62
Cantina esterna P.T.	superf. esterna lorda	9,60	0,30	2,88
Corridoio P.1.	superf. esterna lorda	15,00	1,00	15,00
Letto P.1.	superf. esterna lorda	15,60	1,00	15,60
Letto P.1.	superf. esterna lorda	15,50	1,00	15,50
Letto P.1.	superf. esterna lorda	19,70	1,00	19,70
Scala interna P.1.	superf. esterna lorda	10,20	1,00	10,20
Corridoio P.2	superf. esterna lorda	13,10	0,50	6,55
Ripostiglio P.2	superf. esterna lorda	15,60	0,50	7,80
Soffitta P.2	superf. esterna lorda	35,20	0,50	17,60
		219,00		176,55

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

Garage singolo piano terra (catasto fabbricati fg 13 di Costa di Rovigo - particella 90 sub. 6).

Il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione, sito in zona centrale del comune di Costa di Rovigo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **34,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante il 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 221; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra H = ml 4,00 media

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno e laterizio** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **vasistas** materiale: **alluminio anodizzato e vetro** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
-----------	--

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 " Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e quindi tradotte nel " Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b) - Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 60% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo. 10% - terreno in comproprietà, 5% La superficie indicata è quella esterna lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage P.T.	superf. esterna lorda	34,00	0,50	17,00
		34,00		17,00

Descrizione: **Ente comune [E]** di cui al punto **C**

Bene comune non censibile - partita speciale A - area cortiliva comune ai sub. 5 - 6 (catasto fabbricati foglio 13 di Costa di Rovigo - particella 90 sub. 7)

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.c.;

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Descrizione: **Ente comune [E]** di cui al punto **D**

Bene comune non censibile - partita speciale A - area cortiliva comune ai sub. 3 - 5 (catasto fabbricati foglio 13 di Costa di Rovigo - particella 90 sub. 8)

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.c.;

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Mediocre stato di manutenzione e conservazione.

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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

La determinazione del più probabile valore di mercato avviene applicando il metodo di stima sintetico comparativo, basato sui valori unitari assegnati per recenti compravendite immobiliari di immobili simili e/o similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, valore riferito alle superfici lorde commerciali dei locali (superficie ragguagliata applicando i relativi coefficienti per i locali accessori ed il terreno di pertinenza), comprensivo del valore del sedime del fabbricato e dell'area cortiliva di pertinenza, nel mediocre stato di manutenzione e conservazione in cui attualmente si trova ogni singola unità immobiliare da stimare.

Dalla risultanza dei dati rilevati, applicando il metodo estimativo M.C.A. (metodo comparativo di mercato), per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato in zona e zone limitrofe, e tenuto conto dell'andamento negativo del mercato immobiliare, si può assumere un parametro unitario per l'abitazione pari **ad € 600,00/mq.**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Costa di Rovigo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di costa di Rovigo e comuni limitrofi;

Altre fonti di informazione: Operatori del settore immobiliare presenti in zona.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.930,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corridoio P.T.	11,70	€ 600,00	€ 7.020,00
Salotto P.T.	14,40	€ 600,00	€ 8.640,00

Pranzo P.T.	18,80	€ 600,00	€ 11.280,00
Cucinino P.T.	12,00	€ 600,00	€ 7.200,00
W.C. P.T.	3,00	€ 600,00	€ 1.800,00
Scala interna P.T.	4,20	€ 600,00	€ 2.520,00
Ripostigli esterni P.T.	1,62	€ 600,00	€ 972,00
Cantina esterna P.T.	2,88	€ 600,00	€ 1.728,00
Corridoio P.1.	15,00	€ 600,00	€ 9.000,00
Letto P.1.	15,60	€ 600,00	€ 9.360,00
Letto P.1.	15,50	€ 600,00	€ 9.300,00
Letto P.1.	19,70	€ 600,00	€ 11.820,00
Scala interna P.1.	10,20	€ 600,00	€ 6.120,00
Corridoio P.2	6,55	€ 600,00	€ 3.930,00
Ripostiglio P.2	7,80	€ 600,00	€ 4.680,00
Soffitta P.2	17,60	€ 600,00	€ 10.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.930,00
Valore corpo			€ 105.930,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.930,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.930,00

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage P.T.	17,00	€ 600,00	€ 10.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.200,00
Valore corpo			€ 10.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.200,00

C. Ente comune [E]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

D. Ente comune [E]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo	176,55	€ 105.930,00	€ 105.930,00

	economico [A3]			
B	Garage o autorimessa [G]	17,00	€ 10.200,00	€ 10.200,00
C	Ente comune [E]	0,00	€ 0,00	€ 0,00
D	Ente comune [E]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	- € 17.419,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 4.802,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 93.9°8,50
Valore immobili nello stato in cui attualmente si trovano arrotondato a:	€ 94.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita**Imposta di registro****Data generazione:****06-03-2025****- Deposito della relazione peritale:**

La presente perizia, viene depositata in formato cartaceo completa di allegati, ed invitata telematicamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Rovigo, e copia viene inviata tramite posta elettronica (email e/o pec), al custode giudiziario, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, all'esecutato ed al suo legale se costituito.

- Allegati :

- 1) - Scheda Riassuntiva Commerciale del Lotto di Vendita
 - 2) - Planimetrie catastali del Lotto di Vendita
 - 3) - Documentazione Fotografica del Lotto di Vendita
 - 4) - Estratti di Mappa del catasto terreni
 - 5) - Estratti di partita e visure catasto terreni e catasto fabbricati
 - 6) - Documentazione Urbanistica – Amministrativa
 - 7) - Copia Atti notarili di Provenienza
 - 8) – Visure ipotecarie – Servizio Pubblicità Immobiliare
 - 9) - Raccomandate A.R. ed email di trasmissione della perizia
- Nota spese ed onorari

L'Esperto alla stima**Tortello geometra Roberto***(firmato digitalmente)*

- Occupazione del Bene: Immobili attualmente occupati da [REDACTED], ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

- Abusi Edilizi: Sono presenti abusi edilizi sanabili a cura e spese del futuro aggiudicatario.