
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **256/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-06-2018 ore 09:30

Giudice delle esecuzioni: **Dott. MAURO MARTINELLI**

Custode Giudiziario: **Dott. Riccardo Ghirelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 009

Esperto alla stima: Ing. Leonardo Bonato
Codice fiscale: BNTRLRD6OR27E320B
Partita IVA: 00816010292
Studio in: Via Mons. Filippo Pozzato 37 - 45011 Adria
Telefono: 0426 42482
Fax: 0426 42482
Email: leonardo.bonato@tin.it
Pec: bonato.leonardo@ingpec.eu



Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: - Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese



condominali 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, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte



che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 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 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 Adria (Rovigo)
Località/Frazione Cavanella Po
via Dogana n. 10 int. 5

Lotto: 009

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo unico:

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Adria (RO) località/frazione Cavanella Po CAP: 45011, via Dogana n. 10 int. 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Adria, Sezione di Bottrighe, foglio 16, particella 126, Ente urbano, superficie 1.260 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Adria, Sezione urbana BO, foglio 16, particella 126, subalterno 56, indirizzo via Dogana, piano secondo, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita euro 151,84.

Confini:

- a Nord con: unità della stessa proprietà (m.n. 126, sub. 57) e ingresso/vano scala comune ad altre unità;
- a Est con: spazio aereo su area urbana di altra proprietà (m.n. 230);
- a Sud con: unità della stessa proprietà (m.n. 126, sub. 51);
- a Ovest con: spazio aereo su area urbana di altra proprietà (m.n. 230).

Per ulteriore informazione si precisa che il fabbricato nel quale è ubicata l'unità oggetto di perizia (m.n. 126 sub. 46) confina per intero con area urbana (F/1) di altra proprietà [REDACTED]

Note generali:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

L'elaborato planimetrico riscontrato tra i documenti catastali non risulta aggiornato.

Nel soggiorno è presente un lucernaio a soffitto non indicato in planimetria catastale.

Si rilevano altezze interne non corrispondenti a quanto indicato nella planimetria catastale:

- nel soggiorno (con angolo cottura), è stata rilevata un'altezza media pari a circa 2,85 ml., mentre l'altezza indicata nella planimetria catastale è pari a 2,70 ml.;
- nel ripostiglio è stata rilevata un'altezza media pari a circa 3,20 ml., mentre l'altezza indicata nella planimetria catastale è pari a 2,70 ml.;
- nella camera da letto è stata rilevata un'altezza media pari a circa 2,60 ml. (altezza anche se inferiore a ml. 2,70 è considerata ammissibile ai fini dell'agibilità trattandosi di fabbricato ubicato in zona centro storico), mentre l'altezza indicata nella planimetria catastale è pari a 2,70 ml.;
- nel bagno è stata rilevata un'altezza media pari a circa 2,35 ml., mentre l'altezza indicata nella planimetria catastale è pari a 2,70 ml..

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità sono regolarizzabili catastalmente mediante presentazione di



Pratica DOCFA, presso Agenzia del Territorio, con nuova planimetria catastale e aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un'unità immobiliare residenziale facente parte di un fabbricato di forma regolare edificato su tre piani fuori terra; il fabbricato è realizzato in muratura; i solai sono in laterocemento; il solaio di copertura è in legno; il tetto è a due falde con copertura in tegole marsigliesi; il fabbricato è esternamente intonacato e tinteggiato.

Il fabbricato è uno degli edifici residenziali plurifamiliari destinati in passato alle maestranze dello Zuccherificio, ora dismesso, presente immediatamente a ovest del centro abitato di Cavanella Po.

L'accesso all'unità avviene dall'area urbana di altra proprietà [redacted] - m.n. 230) attraverso il vano scale che consente l'accesso anche ad altre unità, al quale si accede con portoncino; l'accesso dal vano scale all'unità avviene attraverso un portoncino d'ingresso.

Le strade di accesso al fabbricato pur essendo a "uso pubblico" sono di proprietà privata (alcuni di proprietà della società esecutata, altre di altra proprietà).

Caratteristiche zona: periferica con caratteristiche di parziale degrado.

Area urbanistica: residenziale e prossima ad area produttiva dismessa; la zona è a traffico locale con sufficiente dotazione di parcheggi pubblici.

La zona è provvista di alcuni servizi di urbanizzazione primaria (manca la rete gas). I servizi di urbanizzazione secondaria sono insufficienti.

Importanti centri limitrofi:

il centro amministrativo (municipio) del Comune di Adria dista 11 km. circa;

il centro di Adria dista 25 km. circa da Rovigo (RO);

il centro di Adria dista 15 km. circa da Porto Viro (RO);

il centro di Adria dista 6 km. circa da Loreo (RO).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, produttive (dismesse) e agricole.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Po.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Strade arginali del fiume Po (Strade provinciale n. 80 e n. 41 a circa 600 ml.), Strada provinciale n. 45 a circa 3,2 km., Strada regionale n. 495 a circa 9 km., Strada statale n. 309 (strada Romea) a circa 8 km.

Servizi offerti dalla zona: Nel Comune di Adria (Comune di circa 20.000 abitanti) sono presenti: sede principale municipale (a circa 11 km. dall'unità in oggetto), scuole dell'infanzia, primarie, secondarie di primo grado e secondarie di secondo grado, biblioteca comunale, verde pubblico, verde attrezzato e attrezzature sportive (campi di calcio, palestre, palazzetto dello sport, piscina), edifici di culto, museo, ospedale pubblico e altre strutture sanitarie e di assistenza, ufficio postale; nella frazione di Cavanella Po è presente un edificio di culto e una "piastra sportiva", anche se vetusta.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo unico:

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Adria (RO) località/frazione Cavanella Po CAP: 45011, via Dogana n. 10 int. 5

Occupato da:

L'unità è concessa in locazione con contratto di locazione ad uso abitativo (di natura transitoria) datato 01/10/2016, stipulato tra [redacted] e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso il 27/10/2016 n. 9882 serie 3T; il canone pattuito è pari a € 12.000,00 annui (€ 1.000,00 mensili). La parte locatrice consente alla parte conduttrice di recedere dal contratto in qualsiasi momento con raccomandata (o pec) da inviarsi almeno trenta (n. 30) giorni prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione. La locazione ha la durata di anni quattro (n. 4), a partire dalla data del 1 ottobre 2016 con termine al 30 settembre 2020, salvo eventuale rinnovo da negoziare tra le parti.

L'unità risulta occupata [redacted]



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
 - Nessuna.
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
 - Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
 - Nessuno.
- 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 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A. contro [REDACTED] a firma del Notaio Lidio Schiavi, in data 13/07/2006, repertorio 106935/24935, iscritta a Rovigo in data 21/07/2006, ai numeri Reg. Gen. 8951 Reg. Part. 2206, importo totale ipoteca € 600.000,00 di cui € 300.000,00 per capitale, della durata di 13 anni, con tasso d'interesse annuo 4,45%.
- 4.2.2 *Pignoramenti:*
 - Trascrizione del 03/08/2017 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. contro [REDACTED] - Reg. Gen. 6232 Reg. Part. 4194 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Rovigo, Repertorio n. 2691 del 20/07/2017; atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- 4.2.3 *Altre trascrizioni:*
 - Nessuna.
- 4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
 - Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo unico:

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Adria (RO) località/frazione Cavanella Po CAP: 45011, via Dogana n. 10 int. 5

Certificato energetico non presente

Classe energetica presunta: G

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

Intestati degli immobili dal 15/10/2004 ad oggi:

[REDACTED] (proprietà 1/1).

Per atto di compravendita, Notaio Lidio Schiavi, Repertorio n. 99042/22649 del 15/10/2004, trascrizione del 22/10/2004 Reg. Gen. n. 11250, Reg. Part. n. 6719.

Precedenti proprietari nell'ultimo ventennio fino al 15/10/2004:

[REDACTED] (proprietà 1/1).

Per atto di mutamento denominazione, Notaio Arrigo Manavello, Repertorio n. 30300 del 17/05/1983, trascrizione a Rovigo del 19/05/1984 Reg. Gen. n. 3696, Reg. Part. n. 2819.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Da ricerche effettuate presso il Comune di Adria (RO) sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n° 1974/77 del 02/12/1976;
- Concessione Edilizia n° 1980/450 del 20/10/1981;
- Concessione Edilizia n° 1996/91 del 19/11/1996;
- D.I.A. D04/000076 del 20/04/2004;
- D06/000128 del 17/07/2006.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Adria (RO) sono state acquisite copie dei seguenti documenti:

- Assenso allacciamento alla fognatura pubblica, autorizzazione n. 8416 del 21/11/2006;
- Certificato di agibilità prot. n. 3292 del 09/02/2007 in riferimento al Nulla Osta n° 1974/77 del 02/12/1976, alla Concessione Edilizia n° 1980/450 del 20/10/1981, alla Concessione Edilizia n° 1996/91 del 19/11/1996, alle D.I.A. D04/000076 del 20/04/2004 e D06/000128 del 17/07/2006;
- Elaborati grafici autorizzati.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A/3]**

Sono presenti le seguenti difformità edilizie:

Nel soggiorno è presente un lucernaio a soffitto non indicato negli elaborati grafici approvati.

Si rilevano altezze interne non corrispondenti a quanto indicato negli elaborati grafici approvati.

per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A/3]**

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G.
Piano Regolatore Generale:	Zona: A "Centro storico"
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non specificato per l'art. 15 delle N.T.A. per la zona A – Centro Storico del P.R.G. del Comune di Adria
Rapporto di copertura:	Non specificato per l'art. 15 delle N.T.A. per la zona A – Centro Storico del P.R.G. del Comune di Adria



Altezza massima ammessa:	Non specificato per l'art. 15 delle N.T.A. per la zona A – Centro Storico del P.R.G. del Comune di Adria
Volume massimo ammesso:	Quello esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del PRG di Adria (zona A). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	Le modifiche interne sono sanabili.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A/3]

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un fabbricato condominiale costruito presumibilmente nella prima metà del ventesimo secolo e soggetto a successivi interventi edilizi e distribuito su 3 piani fuori terra; il fabbricato è realizzato in muratura; i solai sono in laterocemento; il solaio di copertura è in legno; il tetto del fabbricato in oggetto è a due falde con copertura in tegole marsigliesi; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato è inserito in un'area urbana di altra proprietà [REDACTED] - m.n. 230) sulla quale però è consentito il pubblico transito.

L'unità è composta dai seguenti vani a piano secondo: soggiorno con angolo cottura, bagno, ripostiglio, camera da letto.

L'unità ha le seguenti altezze medie:

- nel soggiorno (con angolo cottura), è stata rilevata un'altezza media pari a circa 2,85 ml.;
- nel ripostiglio è stata rilevata un'altezza media pari a circa 3,20 ml.;
- nella camera da letto è stata rilevata un'altezza media pari a circa 2,60 ml.;
- nel bagno è stata rilevata un'altezza media pari a circa 2,35 ml..

La superficie lorda complessiva dell'unità è di circa mq. 54.

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde , materiale: struttura in legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: laterocemento , condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura in laterizio , condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: singola e doppia anta , materiale: alluminio con vetro camera , protezione: avvolgibili , materiale protezione: pvc ,



	condizioni: buone
Porte interne	tipologia: singola anta a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: mediamente sufficienti
Portoncino d'ingresso	tipologia: portoncino blindato con singola anta a battente , materiale: legno , condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio , rivestimento: intonaco tinteggiato , condizioni: sufficienti
Pareti interne	materiale: muratura in laterizio , rivestimento: intonaco tinteggiato , condizioni: mediamente sufficienti
Rivestimento pareti bagno	materiale: piastrelle in ceramica (h= 2,40 ml) , condizioni: sufficienti
Rivestimento pareti angolo cottura	materiale: piastrelle in ceramica (h= 2,20 ml) , condizioni: sufficienti
Pavim. interna	materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: mediamente sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi , condizioni: sufficienti
Scale interne comuni	struttura: calcestruzzo armato , materiale di rivestimento: pietra naturale , condizioni: sufficienti (presenza di parapetto metallico e corrimano in ferro)
Portoncino d'ingresso vano scale	tipologia: telaio con portoncino a singola anta a battente , materiale: metallo e vetro , condizioni: buone
Lattoneria	tipologia: grondaie e pluviali , materiale: lamiera metallica , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , condizioni: sufficienti , conformità: sono state acquisite dichiarazioni di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , condizioni: sufficienti , conformità: sono state acquisite dichiarazioni di conformità
Termico	tipologia: autonomo , caldaia: murale , alimentazione: gas metano , diffusori: radiatori in alluminio , condizioni: sufficienti , conformità: sono state acquisite dichiarazioni di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: rete gpl da serbatoio , condizioni: sufficienti , conformità: sono state acquisite dichiarazioni di conformità
Climatizzazione	presente, ma non efficiente
Citofonico	presente
Telefonico	assente



Televisivo presente

Fognario tipologia: rete di smaltimento acque nere con allacciamento alla fognatura pubblica, condizioni: sufficienti, conformità: le opere sono da ritenersi conformi in quanto l'immobile ha ottenuto l'assenso allo scarico

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	54,00	0,90*	48,60
Totale	Sup. lorda di pavimento	54,00	/	48,60

*Nota: alla superficie si è applicato il coefficiente 0,90 in considerazione del piano (secondo) su cui si sviluppa l'unità.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del fabbricato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al P.R.G. vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione, dotazione di impianti tecnologici, grado di finitura). Nella ricerca del più probabile valore commerciale si è proceduto alla valutazione secondo il metodo della stima sintetica basata sul raffronto con gli immobili di caratteristiche simili, presenti nella zona, e si è assunto il metro quadrato come valore unitario di riferimento.

Non si è ritenuto effettuare alcun deprezzamento in considerazione della locazione in essere, in quanto il reddito ricavabile compensa l'eventuale diminuzione del valore; inoltre la stima per capitalizzazione dei redditi è risultata coerente con la valutazione effettuata.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo, Ufficio tecnico di Adria, osservatorio del mercato immobiliare, Agenzie immobiliari operanti nella zona, Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.3 Valutazione corpo:

corpo	Immobile	Sup. lorda	Sup. Equivalente	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
/	Abitazione	54,00	48,60	31.590,00	31.590,00
				31.590,00	31.590,00

Valore abitazione deriva da Sup. equivalente 48,60 mq. × 650 €/mq. = € 31.590,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.738,50



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 25.351,50

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO A: € 25.300,00

Allegati:

- 1) documentazione ipotecaria – atto di compravendita
- 2) documentazione catastale
- 3) documentazione urbanistica
- 4) pratiche edilizie reperite presso Il Comune di Adria
- 5) documentazione fotografica

Data generazione:
15-05-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Leonardo Bonato

