

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da: **CHEBANCA! SPA**
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep 198/2023
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/04/2024 ore 9,00
Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.MARCO PESOLI**
Custode Giudiziario: **I.V.G.**



LOTTO UNICO
REV 2 - RAPPORTO DI VALUTAZIONE
QUOTA DI 1/1 PIENA PROPRIETA'
DI PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE
CON AREA PERTINENZIALE
IN VIA RAMODIPALO CENTRO, LENDINARA (RO)

Esperto alla stima: Ing. Fabio Rossi
Codice fiscale: RSSFBA58H19C122I
Studio in: Vicolo Goldoni 2/A - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 367074 - 338 2722664
Email: ing.rossi.fabio@libero.it
Pec: rossi.fabio@ingpec.eu



**IL PRESENTE RAPPORTO PERITALE SOSTITUISCE INTEGRALMENTE
IL PRECEDENTE DEPOSITATO IN DATA 09/04/2024**

1. **Lotto: unico**

Quota 1/1 di piena proprietà: di porzione di fabbricato bifamiliare su 2 piani di elevazione di mq. 194 catastali, con area pertinenziale, in via Ramodipalo Centro civico 51, in zona periferica del Comune di Lendinara (RO).

Corpo: A

Categoria: abitazione
Catasto FABBRICATI
Comune di LENDINARA sezione urbana RAMODIPALO

Foglio RP 11 Particella 173

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Totale: 215m² Totale escluse aree scoperte: 194 m., Indirizzo: via Ramodipalo Centro 51 , Piano T-1, Classamento:
Rendita: Euro 325,37

Corpo: B

Categoria: area di enti urbani e promiscui
Catasto TERRENI
Comune di LENDINARA sezione RAMODIPALO
Foglio 11 Particella 173 ENTE URBANO di mq. 380

Categoria: terreno pertinenziale
Catasto TERRENI
Comune di LENDINARA sezione RAMODIPALO
Foglio 11 Particella 178 qualità vigneto cl. 2 di mq. 400 RD. 4,01 RA. 2,48

Confini per tutto il lotto:

Nord mappale 198 (argine scolo adigetto); est mappale 177; nord via Ramodipalo Centro; ovest mappale 170, 81

2. **Stato di possesso**

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero da persone, ma all'interno erano presenti mobili e oggetti personali dell'esecutato.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'A.D.E. di Rovigo in data 29/06/2023, per richiedere l'esistenza di contratti di locazione in essere presso l'immobile oggetto di/ procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio si evince quanto segue:

"In merito alla richiesta in oggetto, presentata a mezzo pec in data 08.01.2024, ns. prot. n. 598, si precisa che dalle ricerche effettuate nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria non risultano ad oggi registrati presso lo scrivente Ufficio contratti di locazione e/o affitto e/o preliminari di compravendita e/o comodati in essere intestati al soggetto esecutato quale dante causa e relativi agli immobili indicati"



Dal certificato cumulativo (residenza e stato di famiglia) rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di Lendinara presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva, risulta residente solo l'esecutato.

3. Prezzo di valutazione della quota di piena proprietà

Quota 1/1 di piena proprietà: di porzione di fabbricato bifamiliare su 2 piani di elevazione di mq. 194 catastali, con area pertinenziale, in via Ramodipalo Centro civico 51, in zona periferica del Comune di Lendinara

Lotto: unico

Valore complessivo intero: € 65.205,00

Valore che si arrotonda ad euro: € 65.000,00



TRIBUNALE DI ROVIGO - VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Si dispone che l'esperto, prima di ogni altra 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 personali. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo – via Mazzini n. 1 – 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.

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 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 compresa 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 redige 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 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 quanti 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 dalla 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 essi 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 di 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 trascr.;
- 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, abitaz, ecc.)



Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e 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 cond.li ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni ante 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 indicando 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 è provvisto della attestazione/certificazione.
 - Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. p. auto comuni, giardino ecc.).
 - La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le 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 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 ed 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 da 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;
 - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non



pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

· 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 a 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 procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o del 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 il formato informatico 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 informatica, al nominato custode giudiziario.

6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti 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 Euro 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 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 LENDINARA
VIA RAMODIPALO CENTRO, 51

Lotto: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota 1/1 di piena proprietà: di porzione di fabbricato bifamiliare su 2 piani di elevazione di mq. 194 catastali, con area pertinenziale di mq. 780, in via Ramodipalo Centro civico 51, in zona periferica del Comune di Lendinara. L'unità allo stato attuale abbisogna di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con la verifica degli impianti in disuso da tempo.

Estratto da google maps riprodotto non in scala



Estratto da stimatrix dell'A.D.E. riprodotto non in scala



Identificativo corpo: A**Porzione di abitazione al piano terra e primo, in via Ramodipalo Centro civico 51**

Quota e tipologia del diritto

PIENA Proprieta' per 1/1**Identificazione catastale:**

Intestazione:

Proprieta' 1/1

Catasto FABBRICATI

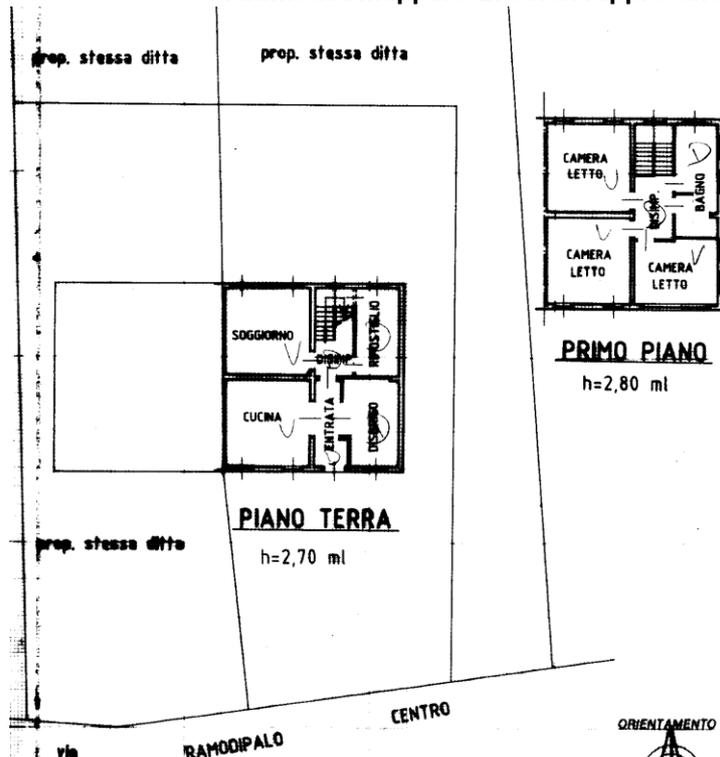
Comune di LENDINARA sezione urbana RAMODIPALO

- **Foglio RP 11 Particella 173**

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Totale: 215m² Totale escluse aree scoperte: 194 m., Indirizzo: via Ramodipalo Centro 51 , Piano T-1, Classamento: Rendita: Euro 325,37

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/05/2020 Pratica n. RO0023964 in atti dal 11/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14200.1/2020)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/09/2014 Pratica n. RO0073053 in atti dal 18/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24484.1/2014)
- VARIAZIONE del 19/10/2012 Pratica n. RO0133047 in atti dal 19/10/2012 CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 9942.1/2012)
- VARIAZIONE del 13/01/1995 in atti dal 22/12/1998 RISTR. (n. 102.1/1995)
- VARIAZIONE del 16/04/1993 in atti dal 24/11/1998 FRAZIONAM, (n. 1418/1993)

Planimetria mappale 173 non rappresentata in scala

Identificativo corpo: B

Area pertinenziale in via Ramodipalo Centro civico 51

Quota e tipologia del diritto

PIENA Proprieta' per 1/1

Identificazione catastale:

area di enti urbani e promiscui

Catasto TERRENI

Comune di LENDINARA sezione RAMODIPALO

- **Foglio 11 Particella 173** ENTE URBANO di mq. 380

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 01/12/1992 in atti dal 08/10/1997 (n. 1714.3/1992)
- Impianto meccanografico del 17/09/1976

Identificazione catastale:

Intestazione:

[REDACTED] **Proprieta' 1/1**

Categoria: terreno pertinenziale

Catasto TERRENI

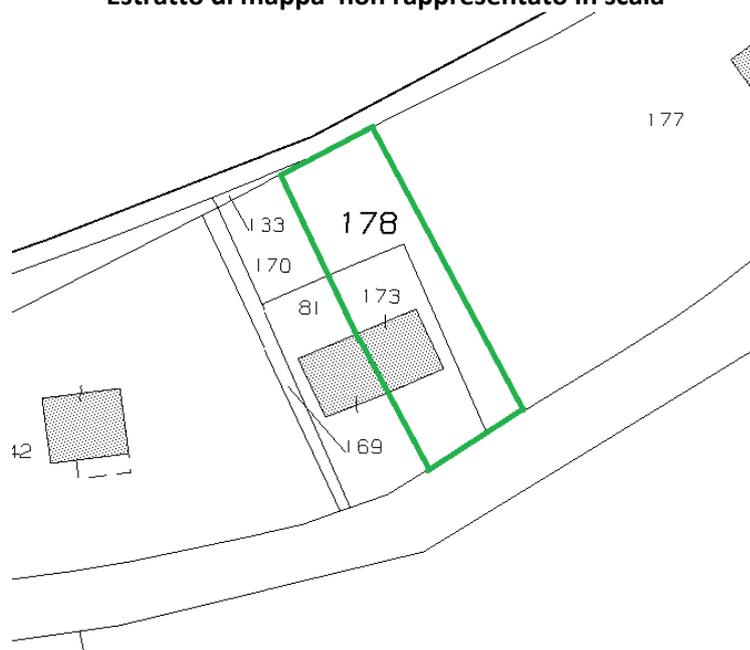
Comune di LENDINARA sezione RAMODIPALO

- **Foglio 11 Particella 178** qualità vigneto cl. 2 di mq. 400 RD. 4,01 RA. 2,48

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 02/05/1994 in atti dal 02/05/1994 (n. 427.3/1994)
- FRAZIONAMENTO del 01/12/1992 in atti dal 08/10/1997 (n. 1714.3/1992)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/04/1982 in atti dal 24/05/1982 (n. 282)
- Impianto meccanografico del 17/09/1976

Estratto di mappa non rappresentato in scala



Confini per tutto il lotto:

Nord mappale 198 (argine scolo adigetto); est mappale 177; nord via Ramodipalo Centro; ovest mappale 170,81

Conformità catastale: NON CONFORME

L'immobile in oggetto non risulta correttamente rappresentato in Catasto, sostanzialmente in conformità per quanto riguarda il perimetro dell'unità, ma internamente risultano piccole differenze sulla disposizione delle pareti divisorie, demolite o leggermente spostate. Inoltre all'esterno verso la parte nord (retro fabbricato) sono presenti manufatti in legno, tettoia e casetta fatiscente da demolire.

Saranno da aggiornare le planimetrie catastali con le modifiche interne.

Costi previsti indicativi e presunti per la presentazione del docfa euro 500,00

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quota 1/1 di piena proprietà: di porzione di fabbricato bifamiliare su 2 piani di elevazione di mq. 194 catastali, con area pertinenziale, in via Ramodipalo Centro civico 51, in zona periferica del Comune di Lendinara

Il fabbricato è ubicato in zona periferica rispetto il centro di Lendinara, ma servito dai servizi della frazione di Ramodipalo.

3. STATO DI POSSESSO:

Stato di possesso

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero da persone, ma all'interno erano presenti mobili e oggetti personali dell'esecutato.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso L'ADE di Rovigo in data 29/06/2023, per richiedere l'esistenza di contratti di locazione in essere presso l'immobile oggetto di procedura, come da comunicazione dello stesso ufficio si evince quanto segue:

"In merito alla richiesta in oggetto, presentata a mezzo pec in data 08.01.2024, ns. prot. n. 598, si precisa che dalle ricerche effettuate nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria non risultano ad oggi registrati presso lo scrivente Ufficio contratti di locazione e/o affitto e/o preliminari di compravendita e/o comodati in essere intestati al soggetto esecutato quale dante causa e relativi agli immobili indicati"

Dal certificato cumulativo (residenza e stato di famiglia) rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune Lendinara risulta residente solo l'esecutato.

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:

non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato dalla documentazione ipo-catastale in atti. Con verifica del **22/02/2024** limitata alla Conservatoria di Rovigo e per i beni oggetto della presente procedura, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive



4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **ISCRIZIONE VOLONTARIA** iscritta presso la Conservatoria di Rovigo il **07/05/2019** ai **RG. 3932 RP. 530** Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo atto notarile pubblico notaio Merlo Andrea del 24/04/2019, rep. 4263/3251 a favore CHEBANCA SPA con sede in MILANO CF.1035960152 contro [REDACTED]

4.2.2 *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE CONTRO trascritto presso la Conservatoria di Rovigo il **22/11/2023** ai **nn. RG. 9790 RP. 7285** Verbale di pignoramento immobili emesso dall'ufficiale Giudiziario di Rovigo del 20/11/2023 a favore CHEBANCA SPA con sede in MILANO CF.1035960152 contro [REDACTED]

Alla data del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile risultava censito con la medesima identificazione catastale

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Il sottoscritto CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con nuove visure in data **22/02/2024**

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Attestazione Prestazione Energetica:

Note sulla classe energetica: EDIFICIO IN CLASSE G
come riportato nell'atto di provenienza che si allega "*Attestato di prestazione energetica 70455/2013 relativo all'abitazione in oggetto redatto in data 24 ottobre 2013 dal geom. [REDACTED] dell'Albo dei geometri della Provincia di Padova*"

Altre informazioni:

- come riportato nell'atto di provenienza che si allega "*L'immobile sopra descritto viene venduto e acquistato, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con ogni diritto, proprietà, adiacenza, pertinenza, accesso e regresso, fisso ed infisso, servitù attive e passive, se e in quanto esistenti ed abbiano ragione legale di esistere*"

- all'esterno del fabbricato sono presenti materiali di risulta, travi in legno dismesse, rifiuti da conferire a discarica, è presente veicolo dismesso.

-all'interno del fabbricato sono presenti mobili, oggetti personali dell'esecutato.



7.1 Conformità edilizia:

Dall'analisi dei documenti prodotti dall' U.T.Com.le, dagli elaborati grafici l'immobile in oggetto non risulta correttamente rappresentato, sostanzialmente in conformità per quanto riguarda il perimetro dell'unità, ma internamente risultano piccole differenze sulla disposizione delle pareti divisorie, demolite o leggermente spostate.

Inoltre all'esterno verso la parte nord (retro fabbricato) sono presenti manufatti in legno, tettoia e casetta fatiscente **da demolire**.

Regolarizzabili mediante

Allo stato attuale gli immobili risultano urbanisticamente difformi rispetto allo stato concessionato, ai fini della regolarizzazione edilizia per quanto indicato:

- Per le difformità dovrà essere richiesto al Comune di Lendinara un titolo autorizzativo in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni e per eventuale pratica ai BB.AA.
- Per le strutture fatiscenti esterne non essendo sanabili, è previsto il ripristino dello stato dei luoghi, quindi la rimozione della veranda e delle casette in legno.

Sarà indispensabile che il futuro acquirente si interessi e si confronti con l'uff. tecnico del Comune di Lendinara relativamente alle pratiche edilizie da dover presentare per la regolarizzazione dell'immobile.

Spese di regolarizzazione presunte

Spese tecniche ed altri oneri: € 3.000,00

Spese di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi: € 6.000,00

I costi sono indicativi e presunti e potrebbero subire variazioni in funzione del tecnico incaricato per la sanatoria o da diverse disposizioni che potrebbero intervenire da parte dell'U.T. Com.le

Non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di nuove diverse norme non considerate dall' U.T.Com.le, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in merito alla sanabilità o meno del bene in oggetto per le variazioni, sanabilità che dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'U.T.Com.le. di Lendinara.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente, in riferimento alla pratica in essere, non risponde di eventuali variazioni rispetto a quanto oggi dichiarato dai responsabili comunali.

Non si sono rilevate però le singole misure di ogni locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse. Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica.

La parte aggiudicataria potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17/5 comma (ora art. 46/5 comma T.U.ED D.P.R. 380/2001) e dell'art. 40/5 comma della Legge 47/85, per eventuali difformità e irregolarità della costruzione, ove ne ricorrano i presupposti;

7.1 PRG:

**zona E4 nucleo residenziale in ambito agricolo
ART. 66 – IDROGRAFIA E SERVITÙ IDRAULICA**





Descrizione: **corpi** di cui al punto **A e B**

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato bifamiliare, la porzione in oggetto è posta ad est, su 2 piani di elevazione di circa 150 mq catastali elevato su 2 piani.

Composto al piano terra da entrata, cucina, salotto-soggiorno, ripostiglio e vano scala; al piano primo da bagno, 3 letto, e ripostiglio. All'esterno tettoia fatiscente e casetta in legno da demolire. Area pertinenziale, recintata con cancello carrabile e pedonale.

L'unità si presenta in medio-basso stato di manutenzione, bisognoso di interventi di manutenzione ordinaria, quali tinteggiatura, è presente umidità in risalita nei muri perimetrali. La casa risulta disabitata da qualche anno, all'interno sono presenti mobili, oggetti personali.

Gli infissi sono in legno, mancano scuri su diverse finestre sia al piano terra che al piano primo.

Pavimento in ceramica al piano terra, al piano primo in tavolato di legno.

Nella stanza al piano primo posta a sud-est, manca solaio intramezzo con il tetto. Impianti da verificare in quanto non in uso da tempo. **Il fabbricato pertanto abbisogna di interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria**

L'area pertinenziale, risulta da risistemare, sono presenti materiali da conferire a discarica, presenza di auto dismessa, e di tettoia e casetta in legno fatiscenti per cui è prevista la demolizione.

Tabella superfici

	Superficie catastale	coeff	Superficie equivalente
abitazione	194	1	194
Cortile mappali 173+178	780	1	780



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

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato edificato ante 67, oggetto di lavori per lavori di manutenzione anno 1993

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

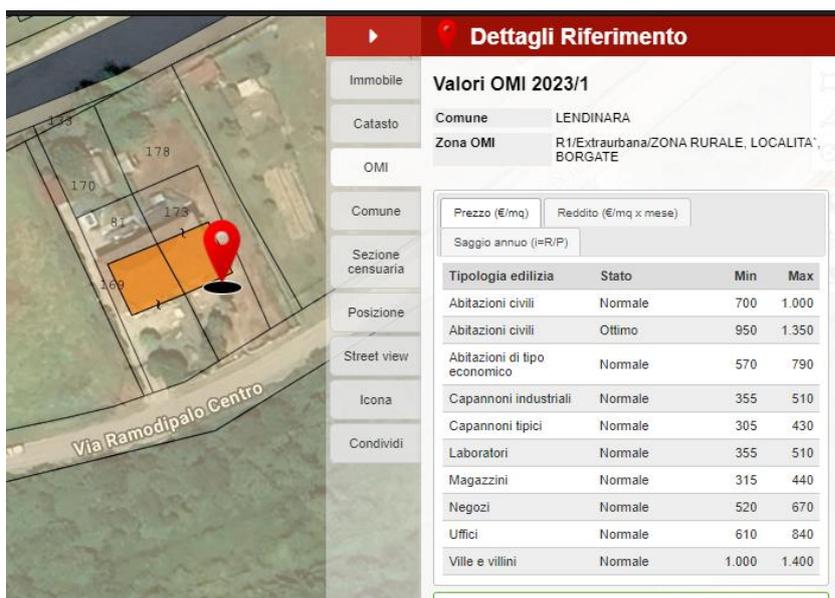
- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona periferica di Lendinara, frazione di Ramodipalo)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (medie)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (buone);
- la vetustà del fabbricato (ante 67 ristrutturato 93);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (basso);
- la superficie (immobile con superfici buone per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per abitaz.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (tutti da verificare);
- il grado delle finiture (basse);
- le tecniche costruttive (murature e opere in c.a.);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente;
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (media);

Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, posizione fuori dal centro del paese e funzionalità media, con finiture medio/basso stato, bisognoso di interventi manutentivi nella parte muraria e tinteggiatura, si ritiene di applicare il valore sotto riportato, ritenuto rispondente alla situazione reale di mercato dell'immobile in oggetto.

A titolo di verifica e di confronto si è ricavata la stima applicando i valori medi a cui sono posti in vendita immobili simili a Lendinara e periferia. L'indagine è stata svolta indagando presso i principali siti del settore raccogliendo i dati delle offerte, in particolare, per ogni casa posta in vendita si sono rilevati la tipologia (simile a quello in oggetto), il prezzo, la superficie. Si è quindi ricavato il valore unitario di ogni offerta; togliendo i dati relativi alle offerte evidentemente non comparabili in quanto troppo alti (ristrutturati da poco) o troppo bassi (non abitabili senza interventi di ristrutturazione), si sono rilevate diverse vendite all'asta di immobili posti vicino a quello in oggetto si è quindi ricavato il valore medio, risultato pari a circa **568 euro/mq.**

CASA.IT	PREZZO	MQ	€/MQ	VAL MED €/MQ
abit singola	110000	165	667	
abit singola	250000	270	926	
abit singola	51750	184	281	
abit singola	140000	160	875	
abit singola	65000	300	217	
abit singola	80000	115	696	
abit singola	170000	224	759	
abit singola	108000	110	982	
abit singola	108000	120	900	
abit singola	140000	150	933	
abit singola	180000	250	720	
abit singola			7955	568





Dettagli Riferimento

Immobile
 Catasto
 OMI
 Comune
 Sezione censuaria
 Posizione
 Street view
 Icona
 Condividi

Valori OMI 2023/1

Comune LENDINARA
 Zona OMI R1/Extraurbana/ZONA RURALE, LOCALITA', BORGATE

Prezzo (€/mq) Reddito (€/mq x mese)
 Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	700	1.000
Abitazioni civili	Ottimo	950	1.350
Abitazioni di tipo economico	Normale	570	790
Capannoni industriali	Normale	355	510
Capannoni tipici	Normale	305	430
Laboratori	Normale	355	510
Magazzini	Normale	315	440
Negozi	Normale	520	670
Uffici	Normale	610	840
Ville e villini	Normale	1.000	1.400

O.M.I.: si è fatto riferimento alle tabelle presenti nel sito dell'A.D.E. Osservatorio dei valori immobiliari che per il comune di Lendinara riferite al 1° sem anno 2023 riportano un valore abitazioni civili di € 700-1000/mq; tipo economico € 570-790/mq

Dato lo stato dell'immobile la posizione (decentrata dal centro del paese), le finiture, gli impianti da verificare, i lavori di manutenzione da apportare, le vendite che nell'ultimo periodo risultano rallentate a seguito dei tassi applicati per i prestiti, il sottoscritto CTU ritiene che il valore da applicare all'immobile in oggetto sia pari a **euro 450/mq.**

Tabella valori

	Superficie equivalente	€/mq	valore
abitazione	194	450	87.300,00
area	780	0	0

Valore area pertinenziale ricompreso nel fabbricato

La superficie riportata è stata ricavata dalle misure delle VISURE CATASTALI che non sono state verificate sul posto. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet

8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

quota 1/1 di PIENA proprietà di:

Corpo: A - Categoria: Abitazione

Corpo: B - Categoria: area scoperta (valore ricompreso nel fabbricato)

Ad un valore di mercato finale del bene pari ad euro 87.300,00

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%) € - 13.095,00

Spese per regolarizzazioni: € - 3.000,00

Spese per demolizioni e per conferimento a discarica € - 6.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 65.205,00

Valore immobile che si arrotonda: € 65.000,00

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 22/02/2024
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti

Data 8/05/2024

L'esperto alla stima

Ing. Fabio ROSSI

(documento firmato digitalmente)

