
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Belvedere SPV srl**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **13/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-05-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Nicoletta Mazzagardi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Abitazione e Garage

Esperto alla stima: Geom. Roberto Areggi
Codice fiscale: RGGRRRT65P01G836J
Studio in: Via G. Marconi 1196/23 - 45030 Pontecchio
Polesine
Telefono: 3474311624
Fax:
Email: studioareggi@libero.it
Pec: roberto.areggi@geopec.it



5. Comproprietari

Beni: Piazza della Libertà n. 206 - Giacciano Con Baruchella (RO) - 45020

Lotto: 001 - abitazione e garage

Corpo: A- residenza

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B- garage

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza della Libertà n. 206 - Giacciano Con Baruchella (RO) - 45020

Lotto: 001 - abitazione e garage

Corpo: A- residenza

Misure Penali: NO

Corpo: B- garage

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza della Libertà n. 206 - Giacciano Con Baruchella (RO) - 45020

Lotto: 001 - abitazione e garage

Corpo: A- residenza

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B- garage

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza della Libertà n. 206 - Giacciano Con Baruchella (RO) - 45020

Lotto: 001 - abitazione e garage

Valore complessivo intero:

€ 112.865,63



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 condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive,



all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente 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 **Giacciano Con Baruchella (RO)**
Località/Frazione
Piazza della Libertà n. 206

Lotto: 001 - abitazione e garage

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- residenza.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza della Libertà n. 206

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietario 1/1 [REDACTED]

foglio 8, particella 48, sub 17, indirizzo Piazza Libertà, piano T-1, comune Giacciano con Baruchella, categoria A2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 171mq, rendita € 553,90

Derivante da: VARIAZIONE DEL 10/04/2024 Pratica n. RO0019171 in atti dal 10/04/2024

Confini: LATO OVEST-NORD-EST CON BENE COMUNE NON CENSIBILE SUB 16, LATO SUD CON SUB 11

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale;**

note:

LA VARIAZIONE E' STATA ESEGUITA DAL CTU PER ADEGUARE IL FABBRICATO SOPPRIMENDO IL SUB 10 OGGETTO DI PIGNORAMENTO E SOSTITUENDOLO CON IL SUB 17

Identificativo corpo: B- garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Piazza della Libertà n. 206

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 48, subalterno 15, indirizzo Piazza Libertà, piano T, comune

Giacciano con Baruchella, categoria C6, classe 2, consistenza 28mq, superficie 31mq, rendita € 75,20



Derivante da: VARIAZIONE del 17/07/2006 Pratica n. RO0052567 in atti dal 17/07/2006

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: altezza della planimetria pari a 260 contro i 268 sul posto

Regolarizzabili mediante: nuovo docfa con misura corretta

nuovo docfa : € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Confini:

LATO OVEST-NORD-EST CON BENE COMUNE NON CENSIBILE SUB 16, LATO SUD CON SUB 11

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente urbano , sezione censuaria Giacciano con Baruchella, foglio 8, particella 48, qualità ente urbano, superficie catastale 504mq

in particolare i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato di cui sono parte, quali risultano dalla legge (art. 1117 c.c.), dai titoli di provenienza e dal possesso, anche dei precedenti titolari, il tutto così come alla parte venditrice pervenuto in virtù del titolo

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona centrale del centro storico di Giacciano con Baruchella, interna al centro storico, vicina a zone residenziale, con il lato a Nord posto sulle rive del corso d'acqua che taglia Giacciano, prospiciente al ponte principale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: farmacia 300, autobus 100

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A- residenza

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Giacciano Con Baruchella (RO), Piazza della Libertà n. 206

Occupato da [REDACTED]

Identificativo corpo: B- garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Giacciano Con Baruchella (RO), Piazza della Libertà n. 206

Occupato da [REDACTED]



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

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:

- Descrizione onere: servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile a favore del mappale fg 8 particella 48 ed a carico dei mappali del fg 8 particelle 46/47/580/581/582; A rogito di NOTAIO WURZER ALESSANDRO in data 19/07/2006 ai nn. 84380; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 01/08/2006 ai nn. 9573/5167; CONCESSO DA ██████████ DURANTE LA DONAZIONE DEL SINGOLO APPARTAMENTO A ██████████ FG 8 PARTICELLE 10 E 15.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- residenza e B- garage

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **BANCA ANTONVENETA SPA** contro ██████████
██████████; Derivante da: decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € **1.110.000,00**; Importo capitale: € 1.000.000,00 ; A rogito di Tribunale di Padova in data 20/03/2013 ai nn. 2729/2013; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 22/03/2013 ai nn. 2278/256

Dati precedenti relativi ai corpi: A- residenza e B- garage

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **ROVIGO BANCA C.C.SOC.COP** contro ██████████
██████████; Derivante da: decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 851.394,87 ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 24/04/2014 ai nn. 1339; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 08/05/2014 ai nn. 2805/392

Dati precedenti relativi ai corpi: A- residenza e B- garage

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **ROVIGO BANCA C.C.SOC.COP** contro ██████████
██████████; Derivante da: decreto ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 222.217,17 ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 24/04/2014 ai nn. 1339; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 08/05/2014 ai nn. 2805/392

Dati precedenti relativi ai corpi: A- residenza e B- garage

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **BELVEDERE SPV** srl contro ██████████; Derivante da: Atto esecutivo ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 17/12/2021 ai nn. 2168 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 04/03/2022 ai nn. 1684/1210;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale: NON PRESENTI****Identificativo corpo: A- residenza****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Giacciano Con Baruchella (RO), Piazza della Libertà n. 206****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà: Non specificato****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO****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****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Giacciano Con Baruchella (RO), Piazza della Libertà n. 206****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà: Non specificato****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO****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:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

prop 1/2

[REDACTED] prop 1/2 dal **21/07/1976** al **07/05/1997** . In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO SANLEY GIAN LUCA, in data 21/07/1976, ai nn. 28303; registrato a ROVIGO, in data 06/08/1976, ai nn. ; trascritto a ROVIGO, in data 21/07/1976, ai nn. 4068/3239.**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

prop. 1/2 in regime di

[REDACTED] prop, 1/2 in regime di

dal

07/05/1997 al **19/07/2006** . In forza di altro atto amministrativo - a rogito di Notaio WURZER ALESSANDRO, in data 07/05/1997, ai nn. 63657; trascritto a Rovigo, in data 16/05/1997, ai nn. 3844/2740.**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]prop. 1/1 dal **19/07/2006** ad **oggi** (attuale proprietario) . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio WURZER ALESSANDRO, in data 19/07/2006, ai nn. 84380; trascritto a Rovigo, in data 01/08/2006, ai nn. 9571/5165.**Dati precedenti relativi ai corpi: A- residenza e B- garage**

7. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza della Libertà n. 206**Numero pratica: **Nulla Osta N. 3/1965**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: modifica e restauro di un fabbricato urbano

Oggetto: Ristrutturazione generale

Presentazione in data 04/03/1965 al n. di prot. 930

Rilascio in data 18/03/1965 al n. di prot. 930

Abitabilità/agibilità in data 02/08/1965 al n. di prot. 4

Dati precedenti relativi ai corpi: A- residenza e B- garage**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza della Libertà n. 206**Numero pratica: **C.E. N. 98C/ 009 - 1998**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: MODIFICA DEL COPERTO E DEMOLIZIONE SUPERFETTAZIONI

Oggetto: Ristrutturazione generale

Presentazione in data 14/04/1998 al n. di prot. 1823

Rilascio in data 13/07/1999 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/07/2006 al n. di prot.

NOTE: PROROGA ALLA CON EDILIZIA IN DATA 22/07/2002.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- residenza e B- garage**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza della Libertà n. 206**Numero pratica: **PdC n. 09/2024**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: modifiche planimetriche e volumetriche

Presentazione in data 19/02/2024 al n. di prot. 1631

Rilascio in data 07/03/2024 al n. di prot. 2284

Dati precedenti relativi ai corpi: A- residenza e B- garage**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Piazza della Libertà n. 206**Numero pratica: **SCIA RO/0154530 del 25/03/2024**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA art 37-380/2001

Per lavori: tripartizione del fabbricato e modifiche interne

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 25/03/2024 al n. di prot. SUPRO/0154530

NOTE: la pratica a sanatoria segue Agibilità e nuovo accatastamento

Dati precedenti relativi ai corpi: A- residenza**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A- residenza**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B- garage

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO INTERVENTI 2017
Zona omogenea:	CENTRO STORICO
Norme tecniche di attuazione:	SCHEDA DEL CENTRO STORICO A/8
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	SI TRATTA DI FABBRICATO DEL CENTRO STORICO UTILIZZATO A RESIDENZA E PERTINENZA CON GRADO DI PROTEZIONE RELATIVO ALLA STRUTURA.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A- residenza

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	VEDI VOCE DEL CORPO A

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B- garage



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A- residenza**

Al fabbricato si accede da piazza della Libertà, tramite la corte privata. Si entra nell'ingresso, a sinistra troviamo la cucina con una porta sul fondo che conduce all'antibagno, ed un'ulteriore porta che conduce nel bagno. Al piano primo, dove vi si può accedere tramite una rampa di scale condotta dall'ingresso del piano terra, troviamo un soppalco dove si collegano rispettivamente una camera da letto, con due finestre sul lato ovest e un bagno, dal bagno si può accedere poi ad una terrazza che ripercorre la lunghezza del lato della casa. Al piano secondo, dove si accede sempre tramite la stessa rampa di scale, troviamo un soppalco, il quale conduce nuovamente ad una camera da letto, con due finestre sul lato ovest e ad un bagno.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **194,00**

E' posto al piano: T, T-1, T-2

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n. 206; ha un'altezza utile interna Dda 2,90 al PT 2.72 m al P1 e varia tra l 2,40 e 3,25 al Piano Mansardato

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

Condizioni generali dell'immobile:

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**Solai tipologia: **legno** condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**
materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa**
condizioni: **buone**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**Pavim. Esterna materiale: **ghiaia** condizioni: **sufficienti**Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** accessori:
senza maniglione antipanico condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a doppia rampa a L** rivestimento: **c.a.** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: RIVESTITE IN TAVOLATO DI LEGNO

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori** condizioni: **buone**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale**
ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **Termosifoni in alluminio e stufa** condizioni: **buone**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	VERIFICA DELL'IMPIANTO CERTIFICATO NEL 2024

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	VERIFICA DELL'IMPIANTO NEL 2024



Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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:

Si opera al fine di ricavare una Superficie Commerciale Vendibile (SCV) ricavata da una superficie finale basata sulla somma delle "diverse superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE 3 piani	sup reale lorda	175,00	1,00	175,00
BALCONI E TERRAZZE	sup reale lorda	19,00	0,25	4,75
		194,00		179,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo

Zona: giacciano con barucchella

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: porzione

Superficie di riferimento: Lorda

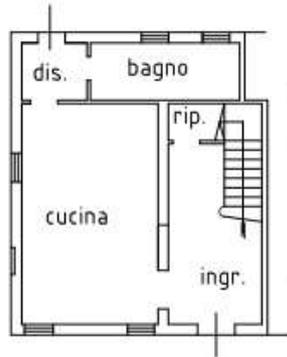
Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 900



PIANTA PIANO TERRA
h=2,90



ALTRA UNITA' IMMOBILIARE

PIANTA PIANO PRIMO
h=2,72



ALTRA UNITA' IMMOBILIARE

PIANTA PIANO SECONDO



ALTRA UNITA' IMMOBILIARE



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B- garage**

Al fabbricato si accede da piazza Libertà, tramite corte privata. Si tratta di una stanza unica, dedicata a garage. Fabbricato in muratura portante, porta in accesso in due ante di legno colore verde

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **38,00**

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n. 206; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.68 m

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

Condizioni generali dell'immobile: buono stato di manutenzione dell'intero immobile con caratteristiche simili all'intero del fabbricato

Impianti: Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	INTERNA ALLA PRATICA DI CHIUSURA 2006

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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:

SI CALCOLA LA SUPERFICIE ESCLUSIVA DEL GARAGE INSERITO DEL CONTESTO DEL FABBRICATO CON UN INDICE DI PARAMETRAZIONE A 0.50 APPLICATO SULLA SUPERFICIE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE	sup reale lorda	38,00	0,50	19,00
		38,00		19,00

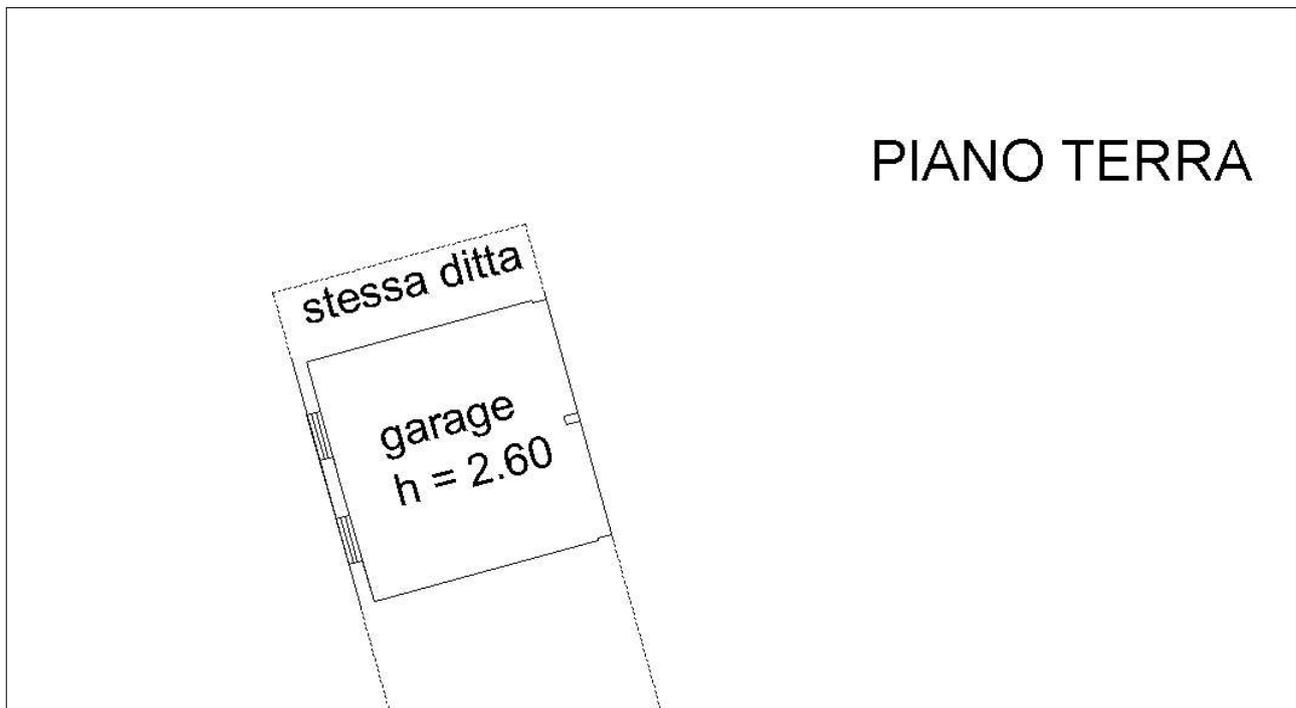
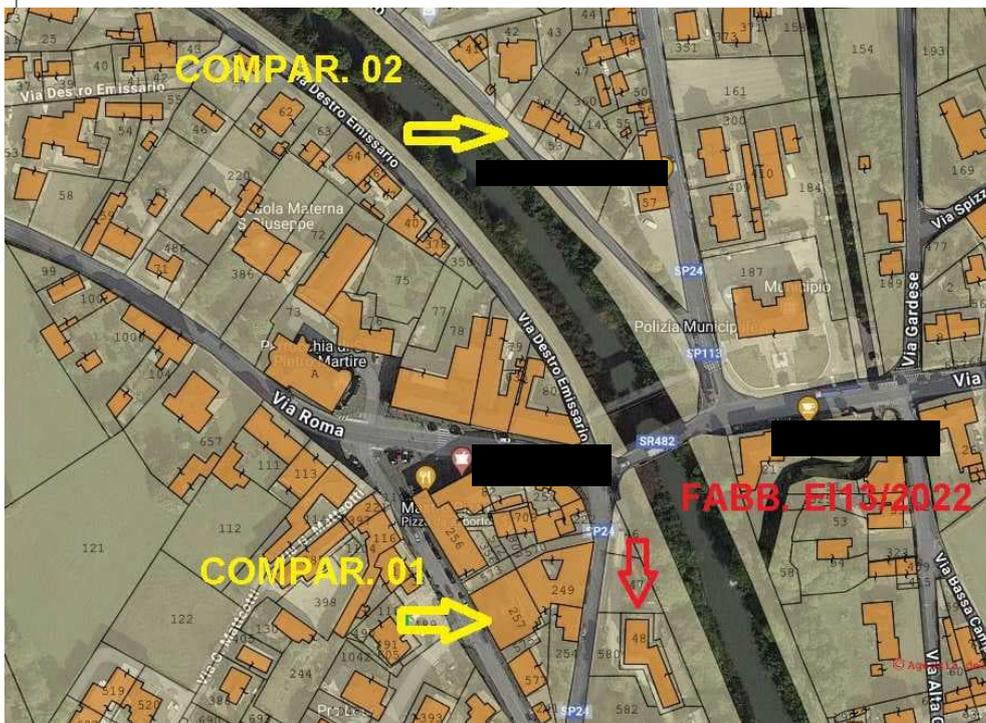


TAVOLA DELLA VETUSTA'						
anno	coeff	anno	coeff		anno stima	2024
1	0,990	26	0,795	COM 221	anno costr.	1995
2	0,980	27	0,790		vetustà	29
3	0,970	28	0,785		COEFIC	0,780
4	0,960	29	0,780			
5	0,950	30	0,775	COPAR 02	anno stima	2024
6	0,940	31	0,770		anno costr.	2012
7	0,930	32	0,765		vetustà	55
8	0,920	33	0,760		COEFIC	0,880
9	0,910	34	0,755			
10	0,900	35	0,750			
11	0,890	36	0,745			
12	0,880	37	0,740			
13	0,870	38	0,735			
14	0,860	39	0,730			
15	0,850	40	0,725			
16	0,845	41	0,720			
17	0,840	42	0,715	OBJECT EI 13/2022	anno stima	2024
18	0,835	43	0,710		anno costr.	1998
19	0,830	44	0,705		vetustà	26
20	0,825	45	0,700		COEFIC	0,795
21	0,820					
22	0,815					
23	0,810					
24	0,805					
25	0,800					



CARATTERISTICHE FABBRICATO	Ind.Merc.	BENI REALI		EI 13/2022
		COMP 01	COMP 02	
Prezzo nel Rogito		€ 85.000,00	€ 125.000,00	
Superf. Principale Ragg. (mq.)		120	150	170
Balcone-Porticato -accessori poco rilev(mq.)	0,25	6,00	4,00	19
		1,50	1,00	4,75
	0,10	0	0	0
		0,00	0,00	0,00
Accessori interrati o cantine basse (mq.)	0,40	0	0	0
		0,00	0,00	0,00
Cantine-Garage (mq.)	0,50	0	0	38
		0,00	0,00	19,00
Posto auto (mq.)	0,30	15	25	0
		4,50	7,50	0,00
Area esterna (mq.)	0,05	0,01	0,01	0,01
		0,0005	0,0005	0,0005
SUPERFICIE RAGG. MQ.		126,00	158,50	193,75
Costo €/ mq.		€ 674,60	€ 788,64	
Data vendita (-mesi x riv-svalut)	delta mesi	1	1	
Servizi (n)		1	2	3
Vetustà Immobile (1=attuale - 0,7= 45 anni)		0,780	0,880	0,795
Stato Manutenzione (1scad-2norm-3ottimo)		2	2	2
Comparazione pregio zona (1,15/1/0,85%)		1,00	1,00	1,00



N	CARATTERISTICHE	Ind. Merc.	BENI REALI		EI-13/2022
			COMP 01	COMP. 02	
	Prezzo nel Rogito		€ 85.000,00	€ 125.000,00	
1	Superf. Principale Ragg. (mq.)		126,00	158,50	193,75
	€/MQ		€ 674,60	€ 788,64	
	Seleziona il Minore		€ 674,60	€ 674,60	
			€ 45.704,18	€ 23.779,67	
2	Data vendita (-mesi x riv-svalut)	-0,015	1	1	0
			€ 106,25	€ 156,25	
3	Balcone-Porticato (mq.)	0,30	6	4	0
			-€ 1.214,28	-€ 809,52	
		0,10	0	0	4,75
			€ 320,44	€ 320,44	
4	Accessori interrati (mq.)	0,40	0	0	0
			€ 0,00	€ 0,00	
5	Cantine-Garage (mq.)	0,50	0	0	19
			€ 6.408,70	€ 6.408,70	
6	Sottotetto abitabile (mq.)	0,30	15	25	0
			-€ 3.035,70	-€ 5.059,50	
7	Area esterna (mq.)	0,00	0,01	0,01	0,01
			€ 0,00	€ 0,00	
	Seleziona il Minore		€ 0,00	€ 0,00	
			€ 0,00	€ 0,00	
8	Servizi Presenti (n)	€ 8.000,00	1	2	3
			€ 16.000,00	€ 8.000,00	
9	Vetustà Immobile (1=attuale; 0,7= 45 anni)		0,78	0,88	0,795
			€ 1.275,00	-€ 10.625,00	
9	Comparazione pregio zona (1,15/1/0,85%)		1,00	1,00	1,00
			€ 0,00	€ 0,00	
10	Stato Manutenzione (1scad-2norm-3ottimo)	€ 20.000,00	2	2	2
			€ 0,00	€ 0,00	
	PREZZI CORRETTI X MCA	2,39%	€ 143.835,45	€ 140.441,89	€ 142.138,67
VALORE DI STIMA MCA DI RAFFRONTO TRA 2 COMPARABILI					€ 142.138,67
Valore medio al mq di sup lorda object					€ 733,62



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

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili. Che da una media ponderata calcolata dal raffronto di 2 comparabili di €/mq 733,62 e si utilizza l'importo arrotondato di €/mq 730,00

Sono stati verificati i valori OMI aggiornati per tipologia di fabbricato e per periodo temporale che sono risultati compresi tra €.700,00/900,00/ mq. Che si riducono verso il minimo con l'aumento delle superfici dell'appartamento.

Note:

IL FABBRICATO SI TROVA POSTO ALL'INTERNO DI UN COMPLESSO EDILIZIO INTERAMENTE DI PROPRIETA' DEL [REDACTED] QUINDI DIVENTA MENO APPETIBILE ALL'ACQUISTO RISPETTO AD UNA PERSONA ESTRANEA IN QUANRO, CORTILI, ACCESSI E ALCUNE AREE SONO AD UTILIZZO PROMISCUO. QUINDI SI APPLICA UN VALORE DI MERCATO DECURTATO DEL -5% PER TALE CARATTERISTICA

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ROVIGO;Conservatoria dei Registri Immobiliari di ROVIGO;Uffici del registro di ROVIGO;Ufficio tecnico di GIACCIANO CON BARUCHELLA.

8.3 Valutazione corpi:**A- residenza. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.825,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE 3 piani	170,00	€ 730,00	€ 124.100,00
BALCONI E TERRAZZE	4,75	€ 730,00	€ 3.467,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.567,50
Valore corpo			€ 127.567,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.567,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.567,50

B- garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GARAGE	19,00	€ 730,00	€ 13.870,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.870,00
Valore corpo			€ 13.870,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.870,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.870,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- residenza	Abitazione di tipo civile [A2]	174,75	€ 127.567,00	€ 127.567,00
B- garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,00	€ 13.870,00	€ 13.870,00
			SOMMANO	<u>€ 141.437,00</u>

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%) **€ -21.215,63**

Riduzione del valore del 5% per la vendita in virtù del fatto che il fabbricato non possiede aree esclusive nelle zone limitrofe al PT: **€- 6.956,25**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€- 400,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità: **€ 0,00**

Giudizio di comoda divisibilità: BENE COMODAMENTE DIVISIBILE DAL RESTO DEL FABBRICATO

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 112.865,63**

Data generazione:
10-04-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Areggi

