
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PURPLE SPV s.r.l.**

contro: 

N° Gen. Rep. **30/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-09-2022 ore 12:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: Avv. **Rita Dainese**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Dr. Agr. Giuliano Zambon
Codice fiscale: ZMBGLN50L29H620T
Partita IVA: 00241750298
Studio in: Via Ponte Roda 6 - 45100 Rovigo
Telefono: 337525753
Email: info@agronomozambon.it
Pec: g.zambon@epap.conafpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via V. Emanuele - Bergantino (RO) - 45032

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

██ - proprietà per quota 1/2 - ██████████
██ - proprietà per quota 1/2, foglio 8, particella 206,
subalterno 5, comune Bergantino, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5, superficie 99 mq,
rendita € 298,25

foglio 8, particella 206, subalterno 6, comune Bergantino, categoria C/1, classe 3, consistenza
17 mq, superficie 20 mq, rendita € 271,29

foglio 8, particella 206, subalterno 7, comune Bergantino, categoria C/3, classe 1, consistenza
43 mq, superficie 43 mq, rendita € 95,49

sezione censuaria Bergantinofoglio 8, particella 1744, qualità Ente Urbano, superficie
catastale 111 mq

sezione censuaria Bergantinofoglio 8, particella 1742, qualità Ente Urbano, superficie
catastale 45 mq

2. Stato di possesso

Bene: Via V. Emanuele - Bergantino (RO) - 45032

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da Gli Esecutati

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via V. Emanuele - Bergantino (RO) - 45032

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via V. Emanuele - Bergantino (RO) - 45032

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: 00 00 Cassa di Risparmio di Ferrara S.P.A.



5 Comproprietari**Beni:** Via V. Emanuele - Bergantino (RO) - 45032**Lotto:** 001**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali**Beni:** Via V. Emanuele - Bergantino (RO) - 45032**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via V. Emanuele - Bergantino (RO) - 45032**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato**8. Prezzo****Bene:** Via V. Emanuele - Bergantino (RO) - 45032**Lotto:** 001**Valore complessivo intero:** 54.000,00

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, as-



sumendo le opportune informazioni 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 procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero 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 iscrizioni; -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, Im-



pianto 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 insolite (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 Efy-System 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 Bergantino (RO)
Località/Frazione
Via V. Emanuele

Lotto: 001

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.

Abitazione di tipo economico [A3] con annesso negozio e laboratorio per produzione dolci sito a Bergantino in Via V. Emanuele n. 200

Quota e tipologia del diritto - Piena Proprietà

1/2 di [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto - Piena Proprietà

1/2 di [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per quota 1/2 -
[REDACTED] - proprietà per quota 1/2, foglio 8, particella 206, subalterno 5, Comune Bergantino, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5, superficie 99 mq, rendita € 298,25

Confini: A Nord mapp. 206 sub. 7 e mapp. 1742, a Sud mapp. 1744, a Ovest mapp. 904, a Est 206 sub. 3 graffato col mapp. 1743

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per quota 1/2 -
[REDACTED] - proprietà per quota 1/2, foglio 8, particella 206, subalterno 6, Comune Bergantino, categoria C/1, classe 3, consistenza 17 mq, superficie 20 mq, rendita € 271,29

Confini: A Nord mapp. 206 sub. 7, a Est mapp. 206 sub. 5, a Sud mapp. 1744 e a Ovest mapp. 904

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per quota 1/2 -
[REDACTED] - proprietà per quota 1/2, foglio 8, particella 206, subalterno 7, Comune Bergantino, categoria C/3, classe 1, consistenza 43 mq, superficie 43 mq, rendita € 95,49

Confini: A Nord mapp. 904, a Est mapp. 1742, a Sud mapp. 206 sub. 6 e a Ovest mapp. 904

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per quota 1/2 -
[REDACTED] - proprietà per quota 1/2, sezione censuaria Bergantino, foglio 8, particella 1744, qualità Ente Urbano, superficie catastale 111 mq

Confini: A Nord mapp. 206, a Est mapp. 1938, a Sud mapp. 906 e mapp. 215 a Ovest mapp. 906 e mapp. 1450



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per quota 1/2 -
[REDACTED] - proprietà per quota 1/2 , sezione censu-
aria Bergantino, foglio 8, particella 1742, qualità Ente Urbano, superficie catastale 45 mq
Confini: A Nord mapp. 904, a Sud mapp. 206 sub 5, a Est mapp. 1937 a Ovest mapp. 206 sub 7

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: normale
Area urbanistica: a traffico normale
Servizi presenti nella zona: Negozi
Servizi offerti dalla zona: Farmacia
Caratteristiche zone limitrofe: Centro del paese (Bergantino)
Importanti centri limitrofi: Castelmasa
Principali collegamenti pubblici: Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli Esecutati

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:

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva contro [REDACTED] Derivante da:
Concessione a garanzia di Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo
capitale: € 110.000,00 ; A rogito di Notaio Federico Tortora in data 15/11/2006 Rep.
18290; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 27/11/2006 ai nn. 14217/3523



- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di
Rovigo del 2/01/2013 Rep. 2936; Importo ipoteca: € 42.000,00 e importo capitale €
42.000,00 ed iscritta a Rovigo il 1-02-2013 ai nn. 1053/97.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Purple SPV s.r.l. Unipersonale contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare; A rogito di UNEP- Tribu-
nale di Rovigo in data 30/12/2021 Rep. 2651 iscrit-to/trascritto a Rovigo in data
21/02/2022 ai nn. 1365/970;
Il pignoramento risulta a carico dell'abitazione, del negozio, del laboratorio e dei
mapp. 1742 e 1744.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Regolare

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna
Millesimi di proprietà: Nessuno
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà In forza di atto di compravendita del Notaio
Francesco Manetto di Ostiglia (MN) Rep. n. 44967 del 7/03/1986 Registrato a Mantova il
24/03/1986 e trascritto a Rovigo il 2/04/1986 al n. 2313 Rep. Gen. e n. 1715 Reg. Part.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 5/86 del 18/03/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione parziale e adeguamento igienico sanitario

Numero pratica: n. 15/90 del 26/02/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rinnovo della Concessione e Variante al progetto di ristrutturazione (pratica n. 5/86)

7.1 Conformità edilizia:

Regolare

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità: Regolare

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

Fabbricato ad uso abitazione con annesso negozio e laboratorio per produrre dolci. Si tratta di un immobile catastalmente individuato da tre porzioni ed in particolare da una abitazione e da due vani utilizzati, uno come negozio ed il secondo come laboratorio per la produzione di dolci. In merito all'abitazione, si tratta di un modesto fabbricato articolato su due piani fuori terra, con al piano terra il locale cucina - pranzo, l'ingresso che conduce alle scale di accesso al piano primo, che risulta costituito da tre stanze da letto e da un piccolo bagno. L'abitazione presenta pavimenti con piastrelle in ceramica, le pareti sono tinteggiate e nella cucina e nel bagno del piano primo vi sono rivestimenti, sempre in ceramica, alle pareti. I serramenti di porte e finestre sono in legno, gli avvolgibili in plastica ed il grado di finitura è modesto. La scala interna è rivestita con ceramiche nei primi gradini, mentre la rampa principale è in semplice graniglia. I vani del primo piano hanno le stesse caratteristiche (Tinteggiatura, pavimenti, ecc.) di quelli del piano terra. Nel soffitto si notano delle macchie scure con ammuffimento, dovute probabilmente ad infiltrazioni d'acqua meteorica dal coperto. L'impianto di riscaldamento è a gas con caldaia posizionata nel vano "laboratorio" e con elementi radianti nelle varie stanze dell'abitazione. Il fabbricato nel suo complesso ha una disposizione particolare, in quanto le due stanze da letto poste sul lato Ovest, si trovano sopra il locale negozio. L'abitazione ed il negozio sono tra di loro comunicanti con una porta ed il negozio è collegato mediante una apertura con il locale laboratorio. Il negozio presenta pavimenti in ceramica e le pareti ed il soffitto sono regolarmente tinteggiate e presenta un'ampia vetrata con porta di ingresso entrambe in alluminio e vetro. In merito al laboratorio è



conduce in un cortiletto interno, regolarmente recintato. Il laboratorio presenta il coperto ad una falda, per cui la parte Est ha un'altezza di ml 2,45 e quella Ovest di ml 3,30. Il tetto presenta un manto di coppi che però necessitano di interventi di manutenzione e ciò si nota da alcune macchie presenti nel controsoffitto del locale. Sia nel negozio che nel laboratorio manca l'impianto di riscaldamento. Sul lato più a Nord del laboratorio sono stati realizzati un piccolo bagno e il locale caldaia che serve però solo all'abitazione: Pertanto, le tubazioni del citato impianto attraversano il locale laboratorio e questo rappresenta una difficoltà nel caso fosse necessario dividere le unità immobiliari. Esternamente l'immobile si presenta tinteggiato regolarmente, con tubi fluviali e canali di gronda funzionanti. Nella parte Sud, vicino alla grondaia si notano i segni di una infiltrazione di acqua meteorica. Si precisa che il cortile (mapp. 1744) del lato Nord, sul lato Est non è delimitato da alcuna recinzione, in quanto esiste un'unica discesa che dalla strada comunale conduce anche alle Unità immobiliari poste in aderenza e sul lato Est. Quindi "di fatto" esiste una servitù di passaggio a favore delle suddette unità immobiliari e a carico del mapp. 1744 (pignorato).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]
[REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]
[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **148,00**

E' posto al piano: Terra - Primo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 200; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 - 3,40

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Da verificare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Da verificare



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
Negozio	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
Laboratorio	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
		148,00		148,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'abitazione ha una superficie di circa complessivi mq 85,00, il negozio è di circa mq 21,00 e il laboratorio copre una superficie di circa mq 42,00.

Sulla base dei conteggi ottenuti dalla tabella allegata, si ottiene per la superficie complessiva di mq 148 un parametro medio **ponderato** pari a €/mq 430,00.

Tale parametro economico si ritiene congruo, date le caratteristiche dell'immobile pignorato e della sua ubicazione sfavorevole, in quanto leggermente periferica rispetto al centro del Paese.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catasto di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Rovigo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di Bergantino e studi professionali del luogo.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.640,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	85,00	€ 430,00	€ 36.550,00
Negozio	21,00	€ 430,00	€ 9.030,00
Laboratorio	42,00	€ 430,00	€ 18.060,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.640,00
Valore corpo			€ 63.640,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	148,00	€ 63.640,00	€ 63.640,00



	SUPERFICI TOTALI	coefficienti correttivi	SUP. PARAMETRATE
ABITAZIONE	148	1	148
TOTALE	148		148

SUPERFICI ESTERNE	156
--------------------------	------------

costo mq	ABITAZIONE	1.200,00 €	177.600,00 €
	TOTALE CC		177.600,00 €

DEPREZZAMENTO	120.125,67 €						
DETERIORAMENT O FISICO	TIPOLOGIA	incidenza %		ETA' ATTUALE	VITA UTILE	DEPREZZAME NTO	DEPREZZAME NTO
ABITAZIONE	COSTRUZIONE	70,00%	124.320,00 €	60	95	0,53465461	57.851,74 €
	COPERTURA	25,00%	44.400,00 €	10	20	0,6786	14.270,16 €
	IMPIANTI	5,00%	8.880,00 €	10	20	0,6786	2.854,03 €
	TOTALE	100,00%	177.600,00 €				
OBSOLESCENZA FUNZIONALE	_adeguamenti sismici _miglioramenti energetici _miglioramenti nelle finiture					45,00%	177.600,00 €

SPESE TECNICHE	5%	8.880,00 €
ONERI COMUNALI	5%	8.880,00 €
UTILE DEL PROMOTORE	10%	17.760,00 €
		35.520,00 €

VALORE AREA	156	20,00 €	3.120,00 €
--------------------	-----	---------	-------------------

VALORE TOTALE	61.344,07 €
----------------------	--------------------

-15%	52.142,46 €
sanatorie	-40000
base d'asta	12.142,46€



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 9.546,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.094,00
---	--------------------

arr.to a € 54.000,00

Data generazione:
15-06-2022

L'Esperto alla stima
Dr. Agr. Giuliano Zambon



Si allega: Estratto di Mappa
Planimetrie Catastali
Visure Catastali
Atto di Provenienza
Copie Concessioni Edilizie con Agibilità
Documentazione Fotografica

