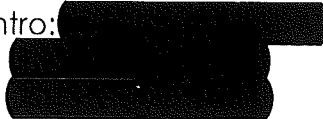

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo -
BANCA ANNIA**

contro:



N° Gen. Rep. **20/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-05-2021 ore 9,45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giulio Borella**

Custode Giudiziario: **Dott. Antonio Astolfi**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
**Lotto 001 - abitazione di
tipo rurale, autorimessa
e unità in corso di
costruzione**

Esperto alla stima: **Geom. Paolo Tumminello**

Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A

Partita IVA: 00701850299

Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro

Telefono: 0425 440086

Fax: 0425 440086

Email: paolotummi@gmail.com

Pec: paolo.tumminello@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giacomo Matteotti [REDACTED] - Gavello (RO) - 45010

Lotto: 001 - abitazione di tipo rurale, autorimessa e unità in corso di costruzione

Corpo: A porzione di casa rurale garage e unità F/3

Categoria: Abitazione di tipo rurale [A6]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

foglio 9, particella 23, subalterno 3, comune Gavello D942, categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, superficie Totale: 53 m² Totale escluse aree scoperte**: 45 m, rendita € Euro 92,96

foglio 9, particella 23, subalterno 6, comune Gavello D942, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 m², superficie Totale: 23 m², rendita € Euro 56,40

foglio 9, particella 23, subalterno 8, comune Gavello D942, categoria F/3 in corso di costruzione, rendita € 0.00

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] foglio 9, particella 23, subalterno 4, indirizzo 6 VIA GIACOMO MATTEOTTI piano T-1, comune Gavello D942, categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, superficie Totale: 66 m² Totale escluse aree scoperte**: 60 m², rendita € Euro 92,96

foglio 9, particella 23, subalterno 5, indirizzo 6 VIA GIACOMO MATTEOTTI [REDACTED] piano T, comune Gavello D942, categoria C/6, classe 3, consistenza 44 m², superficie Totale: 58 m², rendita € Euro 118,17

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 1/6, foglio 9, particella 23,

subalterno 7, indirizzo VIA GIACOMO MATTEOTTI [REDACTED] piano T-1, comune Gavello D942, categoria F/3 in corso di costruzione, rendita € 0.00

aree di enti urbani e promiscui, sezione censuaria Gavello D942foglio 9, particella 23, qualità ente urbano, superficie catastale 0.01.20, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00,

sezione censuaria Gavello D942foglio 9, particella 278, qualità ente urbano, superficie catastale 0.02.15, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00,

sezione censuaria Gavello D942foglio 9, particella 200, qualità ente urbano, superficie catastale 0.02.33, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00,

2. Stato di possesso

Bene: Via Giacomo Matteotti, 21 - Gavello (RO) - 45010

Lotto: 001 - abitazione di tipo rurale, autorimessa e unità in corso di costruzione

Corpo: A porzione di casa rurale garage e unità F/3

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giacomo Matteotti, [REDACTED] - Gavello (RO) - 45010

Lotto: 001 - abitazione di tipo rurale, autorimessa e unità in corso di costruzione

Corpo: A porzione di casa rurale garage e unità F/3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giacomo Matteotti, [REDACTED] - Gavello (RO) - 45010

Lotto: 001 - abitazione di tipo rurale, autorimessa e unità in corso di costruzione

Corpo: A porzione di casa rurale garage e unità F/3

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - BANCA ANNIA, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 13756881002

5. Comproprietari

Beni: Via Giacomo Matteotti, [REDACTED] - Gavello (RO) - 45010

Lotto: 001 - abitazione di tipo rurale, autorimessa e unità in corso di costruzione

Corpo: A porzione di casa rurale garage e unità F/3

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giacomo Matteotti, [REDACTED] - Gavello (RO) - 45010

Lotto: 001 - abitazione di tipo rurale, autorimessa e unità in corso di costruzione

Corpo: A porzione di casa rurale garage e unità F/3

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giacomo Matteotti, [REDACTED] - Gavello (RO) - 45010

Lotto: 001 - abitazione di tipo rurale, autorimessa e unità in corso di costruzione

Corpo: A porzione di casa rurale garage e unità F/3

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giacomo Matteotti, [REDACTED] - Gavello (RO) - 45010

Lotto: 001 - abitazione di tipo rurale, autorimessa e unità in corso di costruzione

Valore complessivo intero: 0,00

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 inadeguati. 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 delle 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 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 fasciolelli 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 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, 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 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 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 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 procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

Beni in **Gavello (RO)**
Località/Frazione
Via Giacomo Matteotti, [REDACTED]

Lotto: 001 - abitazione di tipo rurale, autorimessa e unità in corso di costruzione

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 porzione di casa rurale garage e unità F/3.

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in CAP: 45010, Via Giacomo Matteotti [REDACTED]

Note: Il lotto nel suo complesso comprende un'abitazione di tipo rurale, un garage da quattro posti auto e una unità in corso di costruzione e l'area di pertinenza scoperta., complessivamente per la piena proprietà dell'intero immobile. Il lotto è stato suddiviso in due componenti tra loro complementari dato che sebbene appartengono agli esecutati sigg. [REDACTED], nella prima componente sono rispettivamente comproprietari per 1/3 ciascuno e complessivamente per intero; nella seconda rispettivamente comproprietari per 4/6 la [REDACTED] e per 1/6 ciascuno i [REDACTED] in questa prima componente viene valutata la porzione di immobile di proprietà indivisa per 1/3 ciascuna degli esecutati

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] Piena proprietà relativamente alle u.i. :

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

relativamente alle u.i. foglio 9 mn 23 SUB 3 graffato a l mn 278 sub 1, A/3 cl 1 2 vani RC
Euro 92,96

foglio 9 mn 23 sub. 6 Cat. C/6 cl 3 21 mq RC Euro 56,40

foglio 9 mn 23 sub. 8 in corso di costruzione RC Euro 0,00

catasto terreni foglio 9 mappale 278 ente urbano mq 215 RA Euro 0,00 RD Euro 0,00

Quota e tipologia del diritto

1/6 di [redacted] Piena proprietà relativamente alle u.i. :

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/6 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

4/6 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

relativamente alle u.i. censite al catasto fabbricati al
foglio 9, m.n. 23 sub 4 graffato al mn 200 sub 2, cat A/3 cl 1 2 vani, R.C Euro 92,96;
foglio 9, m.n. 23 sub 5 graffato ai mn 200 sub 1, 200 sub 3, 200 sub 4, cat. C/6 cl.3 44
mq Rc. Euro 118,17;
foglio 9 mn 23 sub. 7 graffato al mn 200 sub 5, unità in corso di costruzione RC. Euro
0,00;
Catasto terreni foglio 9 mn 200 ente urbano mq 233 RA Euro 0,00 RD Euro 0,00

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

foglio 9, particella 23, subalterno 3, comune Gavello D942, categoria A/3, classe 1,
consistenza 2 vani, superficie Totale: 53 m² Totale escluse aree scoperte**: 45 m,
rendita € Euro 92,96

Derivante da: VIA GIACOMO MATTEOTTI [redacted] piano: T-1; VARIAZIONE del 26/03/2021
protocollo n. RO0018799 in atti dal 26/03/2021 PORZIONE DI UIU (n. 13308.1/2021)

Note: N.B UNITA' GRAFFATA AL MN 278 SUB 1. Annotazioni: classamento e rendita
proposti (d. m. 701/94) ;di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella del foglio 9
part.23 sub 4 graffata con part 200 sub 2.rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini
fiscali. docfa prot. n. 18748 del 26/03/2021

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]
[redacted]
[redacted]

[REDACTED]
[REDACTED]
foglio 9, particella 23, subalterno 6, comune Gavello D942, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 m², superficie Totale: 23 m², rendita € Euro 56,40
Derivante da: VIA GIACOMO MATTEOTTI [REDACTED] piano: T; VARIAZIONE del 26/03/2021 protocollo n. RO0018799 in atti dal 26/03/2021 PORZIONE DI UIU (n. 13308.1/2021).
Note: Annotazione: classamento e rendita proposti (d. m. 701/94) ;di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella del foglio 9 part.23 sub 5 graffata con part 200 sub 1, 3 e 4.rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali. docfa prot. n. 18748 del 26/03/2021.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
foglio 9, particella 23, subalterno 8, comune Gavello D942, categoria F/3 in corso di costruzione, rendita € 0.00
Derivante da: VIA GIACOMO MATTEOTTI [REDACTED] piano: 1; VARIAZIONE del 26/03/2021 protocollo n. RO0018799 in atti dal 26/03/2021 PORZIONE DI UIU (n. 13308.1/2021).
Note: Annotazione: di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella del foglio 9 part.23 sub 7 graffata con part 200 sub 5.rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali. docfa prot. n. 18748 del 26/03/2021.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
foglio 9, particella 23, subalterno 4, indirizzo 6 VIA GIACOMO MATTEOTTI [REDACTED] piano T-1, comune Gavello D942, categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, superficie Totale: 66 m² Totale escluse aree scoperte**: 60 m², rendita € Euro 92,96
Confini: N.B. UNITA' GRAFFATA AL MN 200 SUB. 2. : Annotazione: classamento e rendita proposti (d. m. 701/94) ;di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella del foglio 9 part.23 sub 3 graffata con part 200 sub 1.rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali. docfa prot. n. 18749 del 26/03/2021.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
foglio 9, particella 23, subalterno 5, indirizzo 6 VIA GIACOMO MATTEOTTI [REDACTED] piano T, comune Gavello D942, categoria C/6, classe 3, consistenza 44 m², superficie Totale: 58 m², rendita € Euro 118,17
Confini: N.B. UNITA' GRAFFATA AL MN 200 SUB. 1, 200 sub. 3 e 200 sub 4. Annotazione: classamento e rendita proposti (d. m. 701/94) ;di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella del foglio 9 part.23 sub 6.rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali.

docfa prot. n. 18749 del 26/03/2021.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 9, particella 23, subalterno 7, indirizzo VIA GIACOMO MATTEOTTI [REDACTED] piano T-1, comune Gavello D942, categoria F/3 in corso di costruzione, rendita € 0.00
Derivante da: VARIAZIONE del 26/03/2021 protocollo n. RO0018803 in atti dal 26/03/2021 PORZIONE DI UIU (n. 13311.1/2021).

Note: Annotazione: di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella del foglio 9 part.23 sub 8. rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali. docfa prot. n. 18749 del 26/03/2021.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

aree di enti urbani e promiscui , sezione censuaria Gavello D942, foglio 9, particella 23, qualità ente urbano, superficie catastale 0.01.20, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00

Derivante da: Impianto meccanografico del 21/04/1976

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

aree di enti urbani e promiscui , sezione censuaria Gavello D942, foglio 9, particella 278, qualità ente urbano, superficie catastale 0.02.15, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00

Derivante da: Impianto meccanografico del 21/04/1976

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

aree di enti urbani e promiscui , sezione censuaria Gavello D942, foglio 9, particella 200, qualità ente urbano, superficie catastale 0.02.33, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00

Derivante da: Tipo mappale del 24/02/2021 protocollo n. RO0013480 in atti dal 24/02/2021 presentato il 24/02/2021 (n. 13480.1/2021).

CONFINI GENERALI DEL LOTTO:

Nord: mn 787; Est mn 275; Sud mn 22, Ovest mn 400, tutti del foglio 9.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: In seguito alle modifiche accertate sullo stato dell'immobile rispetto alle risultanze catastali in atti si provveduto all'aggiornamento dell'accatastamento delle varie componenti dell'immobile dato che il fabbricato insistente sulla particella 23 è stato modificato ed ampliato. ricavando nella porzione ristrutturata un garage da quattro posti auto e al primo piano una unità al grezzo. È stata demolita e ricostruita ampliata la posizione est lasciando intatta la sola porzione che compone l'abitazione rurale ex 23 sub 1 e 23 sub 2., Le porzioni appartengono complessivamente agli eseguiti ma in diverse quote di proprietà. È stato aggiornato il sedime del fabbricato con tipo mappale n. 13489 del 24/02/2021 e variato l'accatastamento al catasto fabbricati con denunce di variazioni n. RO0018748 e n. RO0018749 del 26/03/2021. (sono allegate le pratiche catastali approvate)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

il lotto si trova in posizione centrale, facilmente accessibile da, sia da via IV Novembre. Dista circa 250 metri dalla piazza del paese.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di vicinato (discreto), Uffici Comunali, posta (buona), farmacia (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Rovigo - Adria.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Bus 250 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - BANCA ANNIA contro

Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00; A rogito di Dr. Morena Giovanna notaio in Rovigo in data 23/01/2015 ai nn. 3195/2480; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 30/01/2015 ai nn. 739/99; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune D942 - GAVELLO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 23 Subalterno 1 Sezione urbana - Foglio 9 Particella

278 Subalterno - Natura A6 - ABITAZIONE DI TIPO RURALE Consistenza 2,5 vani
Indirizzo VIA GIACOMO MATTEOTTI [REDACTED] Piano T-1 Unità negoziale n. 2
Immobile n. 1 Comune D942 - GAVELLO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione
urbana - Foglio 9 Particella 23 Subalterno 2 Sezione urbana - Foglio 9 Particella
200 Subalterno - Natura A6 - ABITAZIONE DI TIPO RURALE Consistenza 3,0 vani
Indirizzo VIA GIACOMO MATTEOTTI [REDACTED] Piano T-1 Sezione C -
Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale BANCA ANNIA CREDITO COOPERATIVO DI
CARTURA E DEL POLESINE S.C. (PADOVA) Sede CARTURA (PD) Codice fiscale
00285800280 Domicilio ipotecario eletto CARTURA (PD), VIA ROMA N.15
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota
di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA Cognome

[REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il
diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/3 - Relativamente all'unità
negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 4/6
Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA [REDACTED]

[REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di
PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/3 - Relativamente all'unità
negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/6
Soggetto n. 3 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di
PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/3 - Relativamente all'unità
negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/6
Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON
DATORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]
Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è
sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si
ritiene utile pubblicare) LA PRESENTE A RETTIFICA IN QUANTO GLI IMMOBILI
CONCESSI IN IPOTECA SITI IN GAVELLO (RO), VIA GIACOMO MATTEOTTI E
PRECISAMENTE: A) - APPARTAMENTO DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI VANI
DUE E MEZZO; B) - APPARTAMENTO DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI VANI
TRE; IL TUTTO RILEVATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI GAVELLO,
FOGLIO 9, PARTICELLE: A) - 23 SUB 1 E 278 GRAFFATE, VIA GIACOMO MATTEOTTI
[REDACTED] PIANI T-1, CATEGORIA A/6, CLASSE 2A, VANI 2,5, R.C. EURO 73,60; B) - 23
SUB 2 E 200 GRAFFATE, VIA GIACOMO MATTEOTTI [REDACTED] PIANI T-1, CATEGORIA
A/6, CLASSE 2A, VANI 3, R.C. EURO 88,31; - APPARTENGONO: L'IMMOBILE DI CUI
ALLA LETTERA A) IN PIENA PROPRIETA', PER DIRITTI PARI A UN TERZO CIASCUNO,
AI SIGNORI [REDACTED]
IN QUANTO AD ESSI PERVENUTO PER SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DEL
RISPETTIVO MARITO E PADRE [REDACTED]

[REDACTED] (DENUNZIA DI
SUCCESSIONE REGISTRATA A ROVIGO IL 15 DICEMBRE 2008 E CLASSIFICATA
COL N. 22 DEL VOLUME 66) - L'IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA B) APPARTIENE IN
PIENA PROPRIETA' AD [REDACTED]

[REDACTED] - MENTRE PER ERRORE MATERIALE, CON ATTO PER NOTAR CLAUDIO
GABINIO DI ROVIGO DEL 19 DICEMBRE 2012, REPERTORIO N. 187.441, DETTI
IMMOBILI VENIVANO INDICATI COME DI PROPRIETA' [REDACTED]

[REDACTED] - CHE
IL MEDESIMO ERRORE VENIVA RIPETUTO NELLA ISCRIZIONE DELL'IPOTECA
EFFETTUATA PRESSO LA AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROVIGO IN DATA 3
GENNAIO 2013 AI N.RI 55/8, COME RISULTA DALLA RELATIVA NOTA, IN CUI LA
SOCIETA' MUTUATARIA [REDACTED]

VENIVA INDICATA COME DEBITORE IPOTECARIO. RIMANE CONFERMATO, IN OGNI SUA ALTRA PARTE, IL RIPETUTO CONTRATTO DI MUTUO PER NOTAR CLAUDIO GABINIO, AL QUALE SI RIMANDA PER L'INDICAZIONE DI TUTTE LE CONDIZIONI ECONOMICHE RELATIVE ALLO STESSO.

- Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 contro [REDACTED] Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 107.844,12; Importo capitale: € 53.922,06; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Codice fiscale 137 568 81002 Sede ROMA (RM) in data 26/06/2019 ai nn. 1077/9919; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 27/06/2019 ai nn. 5489/779; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune D942 - GAVELLO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 23 Subalterno 2 Sezione urbana - Foglio 9 Particella 200 Subalterno - Natura A6 - ABITAZIONE DI TIPO RURALE Consistenza 3,0 vani Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune D942 - GAVELLO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 23 Subalterno 1 Sezione urbana - Foglio 9 Particella 278 Subalterno - Natura A6 - ABITAZIONE DI TIPO RURALE Consistenza 2,5 vani Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE Denominazione o ragione sociale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA DEL SACRO CUORE, 5 - ROVIGO - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome [REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - BANCA ANNIA contro [REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 16/01/2020 ai nn. 113/2020 iscritto/trascritto a Rovigo in data 12/02/2020 ai nn. 1168/804; Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune D942 - GAVELLO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 23 Subalterno 1 Sezione urbana - Foglio 9 Particella 278 Subalterno - Natura A6 - ABITAZIONE DI TIPO RURALE Consistenza - Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune D942 - GAVELLO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 200 Subalterno - Sezione urbana - Foglio 9 Particella 23 Subalterno 2 Natura A6 - ABITAZIONE DI TIPO RURALE Consistenza - Unità negoziale n. 3 Immobile n. 1 Comune D942 - GAVELLO (RO) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 387 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Unità negoziale n. 4 Immobile n. 1 Comune D942 - GAVELLO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 770 Subalterno 1 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza - Immobile n. 2 Comune D942 - GAVELLO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 770 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza - Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. Sede CARTURA (PD) Codice fiscale 00285800280 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/15 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome [REDACTED]

[REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/15 Soggetto n. 2 In qualità di [REDACTED]

[REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/15 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Soggetto n. 3 In qualità di [REDACTED]

[REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/15
NOTA DEL CTU Nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento non è citato l'immobile ubicato a Papozze. Tuttavia, in seguito al decreto d'esproprio del trascritto il 17/09/1990 ai n. n. 6843/4899 l'immobile non era più nella disponibilità in quota della signora [REDACTED] In effetti mi sono recato sul posto e l'area del fabbricato citato nell'atto di pignoramento effettivamente era stata interessata da lavori di rinforzi arginale del Po e il fabbricato è stato demolito. .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non pertinente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente.. Non pertinente.

Millesimi di proprietà: non pertinente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - la porzione ovest di vecchia costruzione non è accessibile a persone disabili; quella ristrutturata ad est è accessibile ; per l'accessibilità del primo piano si dovrà prevedere un montascale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente.

Note Indice di prestazione energetica: considerate le caratteristiche del fabbricato la porzione ovest di vecchia costruzione ha caratteristiche scarse, quella est oggetto di ristrutturazione nell'anno 2000 le caratteristiche della prestazione energetica sono migliori ma non conformi alle attuali requisiti delle nuove costruzioni.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla da segnalare.

Avvertenze ulteriori: nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 20/08/2008. In forza di atto di donazione - a rogito di Dr. Antonio Baraldi il notaio in Ariano Polesine, in data 23/05/1976, ai nn. 1726/878; trascritto a Rovigo, in data 22/06/1976, ai nn. 3159/2510.
 Note: Immobili: catasto fabbricati Gavello fg 9 mn 20 sub 1; 20 sub 1 graffato al mn 278 e altri immobili.

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 20/08/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Francesco Iazeolla, in data 14/09/1983, ai nn. 458/175; trascritto a Rovigo, in data 06/10/1983, ai nn. 6605/5094.
 Note: Immobili: N.C.E.U. partita 535, f.9 mn 23/2 Via Roma 21 cat A/6 cl 2 vani 3 PT-1; area cortiva di spettanza C.T. partita 2069 mn 275 di ha 0.11.90.

Titolare/Proprietario: Soggetto n. 1 In qualità di - [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 -
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/15 -
 Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3
 Soggetto n. 2 In qualità di - [REDACTED] - Relativamente all'unità
 negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 - Relativamente all'unità
 negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/15 - Relativamente all'unità
 negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 Soggetto n. 3 In qualità di -
 Cognome [REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di
 PROPRIETA' Per la quota di 1/6 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di
 PROPRIETA' Per la quota di 1/15 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di
 PROPRIETA' Per la quota di 1/3 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - [REDACTED]
 [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di
 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/5 -
 Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 dal
 20/08/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di
 trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari:
 SI; registrato a Rovigo, in data 15/12/2008, ai nn. 22/66/8; trascritto a Rovigo, in data
 09/01/2009, ai nn. 276/174.
 Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune D942 - GAVELLO
 Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 275 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1190
 centiare Immobile n. 2 Comune D942 - GAVELLO Catasto FABBRICATI Sezione urbana -
 Foglio 9 Particella 233 Subalterno 1 Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
 Consistenza 144 metri quadri Indirizzo VIA ROMA N. civico - Immobile n. 3 Comune D942 -
 GAVELLO Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 233 Subalterno 3 Natura
 A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 3.5 vani Indirizzo VIA ROMA N. civico -
 Immobile n. 4 Comune D942 - GAVELLO Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9
 Particella 658 Subalterno - Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 12
 metri quadri Indirizzo VIA MATTEOTTI N. civico - Immobile n. 5 Comune D942 - GAVELLO
 Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 23 Subalterno 2 Natura A6 -
 ABITAZIONE DI TIPO RURALE Consistenza 3 vani Indirizzo VIA ROMA N. civico - Immobile n. 6
 Comune D942 - GAVELLO Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 164

Subalterno - Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 25 metri quadri
 Indirizzo VIA MATTEOTTI N. civico - Unità negoziata n. 2 Immobile n. 1 Comune D942 -
 GAVELLO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 387 Subalterno - Natura T - TERRENO
 Consistenza 819 centiare Unità negoziata n. 3 Immobile n. 1 Comune D942 - GAVELLO
 Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 150 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 176
 centiare Immobile n. 2 Comune D942 - GAVELLO Catasto FABBRICATI Sezione urbana -
 Foglio 9 Particella 22 Subalterno - Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI Consistenza
 477 metri quadri Indirizzo VIA MATTEOTTI N. civico - Immobile n. 3 Comune D942 - GAVELLO
 Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 23 Subalterno 1 Natura A6 -
 ABITAZIONE DI TIPO RURALE Consistenza 2,5 vani Indirizzo VIA ROMA N. civico - Immobile n.
 4 Comune D942 - GAVELLO Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 233
 Subalterno 5 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 133 metri quadri
 Indirizzo VIA ROMA N. civico - Immobile n. 5 Comune D942 - GAVELLO Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 9 Particella 20 Subalterno 3 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO
 ECONOMICO Consistenza 9 vani Indirizzo VIA MATTEOTTI N. civico - Sezione D - Ulteriori
 informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare
 EREDITA' DEVOLUTA PER LEGGE RAPPORTO DI PARENTELA: SOGGETTO 1 CONIUGE
 SOGGETTI 2-3 FIGLI In data 30/01/2015 risulta trascritta l'accettazione tacita all'eredità ai
 nn. 740/572 in forza dell'atto in data 23/01/2015 n. 3195/2480 del notaio dr. Giovanna
 Morena di Rovigo. Mediante il quale CON L'ATTO CHE SI ISCRIVE I [REDACTED]
 [REDACTED] AVENDO
 COMPIUTO ATTO AL QUALE NON AVREBBERO DIRITTO SE NON NELLA LORO QUALITÀ DI
 EREDI HANNO ACCETTATO TACITAMENTE L'EREDITA' [REDACTED] NATO A ROVIGO
 IL 5 MARZO 1939, DECEDUTO A ROVIGO IN DATA 20 AGOSTO 2008 (DENUNZIA DI
 SUCCESSIONE REGISTRATA A ROVIGO IL 15 DICEMBRE 2008 E CLASSIFICATA COL N. 22 DEL
 VOLUME 66, TRASCRITTA IL 9 GENNAIO 2009 AI N.RI 276/174 RG/RP.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 769, pratica edile n. 8/99 del 07/06/1999
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: demolizione e ricostruzione con ampliamento per realizzazione di magazzino e
 ripostiglio
 Oggetto: ristrutturazione
 Rilascio in data 07/06/1999 al n. di prot. 769
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.
 NOTE: i lavori non sono stati completati. Necessita riprendere l'iter burocratico mediante
 SCIA per ultimazione lavori. Dovranno essere comunicate modeste modifiche interne per
 diversa sagoma della scala interna e al primo piano.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo rurale [A6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Situato a nord del fabbricato oggetto della
 procedura sulla particella 278 del foglio 9 si trova un ripostiglio costruito a distanza
 irregolare dal confine e dai fabbricati vicini. La sanatoria non è possibile.

Regolarizzabili mediante: rimozione

Descrizione delle opere da sanare: ripostiglio a distanze irregolare dal confine e dai
 fabbricati vicini.

costi di rimozione e smaltimento: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Necessita la riapertura della pratica edilizia
 scaduta per decorrenza dei termini per il completamento delle opere ancora mancanti.

Regolarizzabili mediante: SCIA per ultimazione lavori
 Descrizione delle opere da sanare: nulla da sanare, viene evidenziata la necessità di proseguire e terminare l'iter burocratico interrotto da anni.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: necessita la rimozione del ripostiglio realizzato in assenza di titoli abilitativi sulla particella 278 del foglio 9 non sanabile.

Necessita inoltre il completamento dei lavori dell'unità in corso di costruzione e dell'iter burocratico complessivo del progetto.

Note generali sulla conformità: nient'altro da segnalare.

7.2 Conformità urbanistica:

CAP: 45010, Via Giacomo Matteotti

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	DELIBERA G.R.V. N° 3625 DEL 06.10.1998
Zona omogenea:	Zona B sottozona 82 "zona residenziale estensiva di completamento
Norme tecniche di attuazione:	ART. 116 - DESTINAZIONI DELLE ZONE RESIDENZIALI Le zone residenziali individuate nel P.R.G. di tipo A), B) e C) sono destinate esclusivamente agli insediamenti residenziali; in esse tuttavia sono consentiti i servizi . vari della residenza, gli esercizi commerciali, i negozi, gli uffici, i magazzini di modeste dimensioni, i locali di spettacolo e di ritrovo, gli esercizi alberghieri e le attività artigianali di servizio o parzialmente connesse con la residenza, purchè non moleste e volumetricamente non incumbenti. Sono pertanto escluse le industrie, le attività artigianali moleste o volumetricamente incumbenti, i magazzini ed i depositi di grandi dimensioni e tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona. In particolare, le attività artigianali non moleste, sono consentite esclusivamente al piano terra o seminterrato degli edifici, con rapporto massimo del 100% rispetto, alla superficie di residenza prevista sullo stesso lotto, limitazione prevista solo per le zone di progetto (C1, C2, C3, C4). ART. 125 - ZONA B2 - ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO Destinazione: precedente art. 116. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ed in ogni caso in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente. Si prescrivono le

seguenti norme: - Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato, a schiera, in linea o composto. - Densità fondiaria: non potrà essere superiore a 1,4 mc./mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità fondiaria previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie. - Numero dei piani: non superiore a 1 oltre al piano terra adibito a negozi, oppure 2 abitabili fuori terra. - Altezza dei fabbricati: non potrà essere superiore a ml. 7,00. - Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 35% della superficie fondiaria. - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 o a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le relative norme del Codice Civile e le distanze tra i fabbricati. - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00. Ove esista un allineamento di fabbricazione costituitosi in data anteriore all'approvazione del Piano Regolatore Generale, il Sindaco potrà, su parere della Commissione Edilizia, autorizzare la costruzione su detto allineamento. - Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a 10,00 ml. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02.0.4.1968 n° 1.444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati, dai confini e dalle

	strade. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989 n° 122. Minori distanze tra fabbricati e dalle strade e diversificazioni tipologiche e di altezza, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 23 L.R. n° 61/1985.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,4 mc/mq
Rapporto di copertura:	35% massimo
Altezza massima ammessa:	7 metri, massimo 2 piani fuori terra
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	nient'altro da segnalare
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nulla da segnalare.

Note sulla conformità:

Nessuna.

l'immobile è conforme a quanto disposto dallo strumento urbanistico vigente.

Note generali sulla conformità: null'altro da segnalare.

Descrizione: Abitazione di tipo rurale [A6] di cui al punto A porzione di casa rurale garage e unità F/3

L'immobile oggetto di stima è dato da un fabbricato di tipologia rurale di vecchia costruzione nella porzione ovest e ristrutturato nella parte est.

Nella zona Ovest si trova un'abitazione di tipo rurale a struttura in muratura di mattoni, solai e tetto in legno coperto a coppi. I soffitti sono bassi, al piano terra sono pari a circa m. 2,20 e al primo piano in un primo vano variabili da m. 2 circa a m. 2,90 circa; in un secondo vano il soffitto è a m. 2,40 circa. Le finiture sono modeste come pure le condizioni generali.

Allo stato attuale viene utilizzato come locale di deposito e un piccolo ufficio.

La porzione est è stata ristrutturata all'incirca nell'anno 2000; è formata da un corpo di

fabbrica costruito in aderenza alla porzione immobiliare appena descritta, La struttura portante è in muratura di laterizio alveolare, solai e tetto in latero-cemento, manto di copertura in tegole di cotto.

Al piano terra i pavimenti sono in gres ceramico, i soffitti e le pareti intonacate e tinteggiate. Esternamente la finitura è a intonaco e tinteggiatura.

L'altezza utile del piano terra è di m. 2,70.

Al piano terra è stato ricavato un garage per quattro posti auto, con quattro portoni basculanti ad apertura elettrica.

Si accede al primo piano mediante una scala in graniglia di cemento e marmo di colore chiaro.

Il piano terra è al grezzo, privo di serramenti e ogni altro tipo di finitura o impianto.

I lavori di ristrutturazione sono stati interrotti da molto tempo.

Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

relativamente alle u.i. foglio 9 mn 23 SUB 3 graffato a l mn 278 sub 1, A/3 cl 1 2 vani RC Euro 92,96

foglio 9 mn 23 sub. 6 Cat. C/6 cl 3 21 mq RC Euro 56,40

foglio 9 mn 23 sub. 8 in corso di costruzione RC Euro 0,00

catasto terreni foglio 9 mappale 278 ente urbano mq 215 RA Euro 0,00 RD Euro 0,00

Quota e tipologia del diritto

1/6 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/6 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

4/6 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

relativamente alle u.i. censite al catasto fabbricati alfoglio 9, m.n. 23 sub 4 graffato al mn 200 sub 2, cat A/3 cl 1 2 vani, R.C Euro 92,96:foglio 9, m.n. 23 sub 5 graffato ai mn 200 sub 1, 200 sub 3, 200 sub 4, cat. C/6 cl.3 44 mq Rc.Euro 118,17:foglio 9 mn 23 sub. 7 graffato al mn 200 sub 5, unità in corso di costruzione RC. Euro 0,00:Catasto terreni foglio 9 mn 200 ente urbano mq 233 RA Euro 0,00 RD Euro 0,00

Superficie complessiva di circa mq fabbricati mq. 259,80 , area di pertinenza e di sedime mq 568,00, Totale mq. **827,81**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: la porzione ovest è di vecchia costruzione, quella est è iniziata la ristrutturazione nel 2000. i lavori sono fermi da anni.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000 per la parte est del fabbricato, i lavori sono fermi da anni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: [] di via Matteotti; ha un'altezza utile interna di circa m. porzione Ovest: piano terra m 2.20, p1 da m 2.00 a m.2.90; Porzione est : piano terra m. 2.70, prim

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

Condizioni generali dell'immobile: La porzione ovest di vecchia costruzione presenta uno stato generale modesto, è privo di servizi igienici, i soffitti sono bassi l'impianto elettrico è da verificare. manca il riscaldamento; sono presenti diffuse zone di risalita di umidità.

La porzione Est oggetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione nell'anno 2000 è in discreto stato. Il piano terra è adibito solo a garage, il primo piano è al grezzo privo di tutte le finiture interne e impianti.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: latero-cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: porzione est ristrutturata.
Scale	tipologia: interna materiale: graniglia di cemento ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: scarse Riferito limitatamente a: porzione ovest vecchia costruzione.
Scale	tipologia: interna materiale: cemento bianco e graniglia di marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Riferito limitatamente a: porzione est ristrutturata.
Solai	tipologia: legno condizioni: scarse . Riferito limitatamente a: porzione ovest vecchia costruzione.
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone Riferito limitatamente a: porzione est ristrutturata.
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: scarse . Riferito limitatamente a: porzione ovest vecchia costruzione.
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone . Riferito limitatamente a: porzione est ristrutturata.

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone** .
Riferito limitatamente a: porzione est ristrutturata.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse** .
Riferito limitatamente a: porzione Ovest di vecchia costruzione.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse** .
Riferito limitatamente a: porzione ovest fabbricato

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **da verificare**
condizioni: **sufficienti** .

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse** .
Riferito limitatamente a: porzione ovest.

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione:
inesistente rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni:
discrete
Note: il primo piano internamente è al grezzo

Pavim. Esterna materiale: **ghiaia** condizioni: **sufficienti** .

Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **scarse** .
Riferito limitatamente a: porzione ovest vecchia costruzione.

Pavim. Interna materiale: **gres ceramico** condizioni: **discrete** .
Note: al primo piano della porzione Est mancano pavimenti
sottofondi e tutte le finiture, impianti e serramenti.

Scale posizione: **interna** rivestimento: **cemento** condizioni: **scarse** .
Riferito limitatamente a: porzione ovest vecchia costruzione.

Scale posizione: **interna** rivestimento: **graniglia di marmo e cemento**
condizioni: **buone** .
Note: allo stato attuale i gradini sono protetti con malta
facilmente amovibile.

Impianti:

Elettrico tipologia: **misto in parte incassato e in parte a vista**
tensione: **220V** condizioni: **da verificare** conformità: **da verificare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adeguamento	non noto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	necessita una verifica generale.

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
---	----

Note generali impianti: allo stato attuale è presente il solo impianto elettrico relativamente alla porzione ovest del fabbricato e al piano terra adibito a garage., l' impianto è privo di certificato di conformità. Necessita la verifica generale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure degli immobili vengono eseguite secondo il criterio stabilito dal DPR 138/98 - Allegato C "NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)." Porzione abitativa : R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui. Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale e' data dalla somma: a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare, computata nella misura: - del 30 per cento, fino a metri quadrati

25, – e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); – del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. – Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento; Considerata la particolarità della stima l'area scoperta viene stimata a parte in proporzione alla superficie ricavata dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vano piano terra porzione ovest	sup reale lorda	54,50	1,00	54,50
vano primo piano porzione ovest	sup reale lorda	54,50	1,00	54,50
area scoperta mn 278	superf. esterna lorda	215,00	1,00	215,00
area scoperta mn 200	superf. esterna lorda	233,00	1,00	233,00
garage da quattro posti porzione est del fabbricato	sup reale lorda	79,27	1,00	79,27
porzione al grezzo al primo piano porzione est del fabbricato	sup reale lorda	71,54	1,00	71,54
area scoperta mn 23	superf. esterna lorda	120,00	1,00	120,00
827,81			827,81	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: OMI 2020/2

Zona: B1/Centrale/SEDE MUNICIPALE (P.ZZA XX SETTEMBRE) E

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerata la caratteristica dell'immobile da stimare dato da un fabbricato con area di pertinenza esclusiva situato in zona centrale di Gavello, composto da una prima componente di costruzione molto vecchia in modeste condizioni a destinazione abitativa e una seconda parzialmente ristrutturata comprendente al piano terra un garage e al primo un grezzo, è apparso improprio utilizzare il metodo di stima che oggi "va per la maggiore" MCA di comparazione di mercato perché la zona di Gavello è caratterizzata da un volume di compravendite bassissimo e dove sostanzialmente mancano dati attendibili di comparazione anche in considerazione del fatto che l'immobile oggetto di stima si discosta notevolmente dall'ordinarietà.

Per questa ragione è stato fatto riferimento a metodo a "valori unitari" con dati medi ricavati da valori riportati da osservatori di mercato, da contatti con operatori immobiliari della zona e da informazioni di portali internet di agenzie immobiliari della zona.

I parametri tecnici ed economici adottati sono rispettivamente la superficie commerciale espressa in mq e il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

Parametro tecnico

La determinazione della superficie convenzionale è stata eseguita secondo il criterio indicato dal DPR 138/98 - Allegato C "NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)."

Porzione abitativa : R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale e' data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei

vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare, computata nella misura:

– del 30 per cento, fino a metri quadrati 25,

– e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

– del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Considerata la particolarità della stima l'area scoperta viene stimata a parte in proporzione alla superficie ricavata dalle visure catastali.

Parametro economico:

Porzione Ovest di vecchia costruzione:

Porzione ristrutturata: Euro/mq 250,00;

Porzione piano terra a garage; Euro/mq 450,00;

Area di sedime e pertinenza: Euro/mq 70.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di del Comune di Gavello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona , portali internet, borsini immobiliari.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Porzione Ovest di vecchia costruzione:

Porzione ristrutturata: Euro/mq 250,00;

Porzione piano terra a garage; Euro/mq 450,00;

Area di sedime e pertinenza: Euro/mq 70.;

Altre fonti di informazione: contatti co operatori immobiliari della zona..

8.3 Valutazione corpi:

A porzione di casa rurale garage e unità F/3. Abitazione di tipo rurale [A6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.720,50.

Considerata la caratteristica dell'immobile da stimare dato da un fabbricato con area di pertinenza esclusiva situato in zona centrale di Gavello, composto da una prima componente di di costruzione molto vecchia in modeste condizioni a destinazione abitativa e una seconda parzialmente ristrutturata comprendente al piano terra un garage e al primo un grezzo, è apparso improprio utilizzare il metodo di stima che oggi "va per la maggiore" MCA di comparazione di mercato perché la zona di Gavello è caratterizzata caratterizzato da un volume di compravendite bassissimo e dove sostanzialmente mancano dati attendibili di comparazione anche in considerazione de fatto che l'immobile oggetto di stoma si discosta notevolmente dall'ordinarietà. Per questa ragione è stato fatto riferimento a metodo a "valori unitari" con dati medi ricavati da valori riportati da osservatori di mercato , da contatti con operatori

immobiliari della zona e da informazioni di portali internet di agenzie immobiliari della zona.

I parametri tecnici ed economici adottati sono rispettivamente la superficie commerciale espressa in mq e il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vano piano terra porzione ovest	54,50	€ 250,00	€ 13.625,00
vano primo piano porzione ovest	54,50	€ 250,00	€ 13.625,00
area scoperta mn 278	215,00	€ 70,00	€ 15.050,00
area scoperta mn 200	233,00	€ 70,00	€ 16.310,00
garage da quattro posti porzione est del fabbricato	79,27	€ 450,00	€ 35.671,50
porzione al grezzo al primo piano porzione est del fabbricato	71,54	€ 350,00	€ 25.039,00
area scoperta mn 23	120,00	€ 70,00	€ 8.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.720,50
Valore Corpo			€ 127.720,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.720,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.720,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A porzione di casa rurale garage e unità F/3	Abitazione di tipo rurale [A6]	827,81	€ 127.720,50	€ 127.720,50

Arrotondato a				€ 127.500,00
---------------	--	--	--	--------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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:

€ 0,00

Allegati:

1. estratto di mappa catasto terreni;
2. visure catastali aggiornate;
3. planimetrie catastali;
4. titoli abilitativi edilizi;
5. aggiornamenti catastali:
 1. tipo mappale;
 2. variazioni catasto fabbricati;
6. certificato di destinazione urbanistica;
7. planimetria quotata dell'immobile;
8. atti di provenienza;
9. documentazione fotografica.

Data generazione:
21-04-2021

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Tumminello

