
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FINO 2 SECURITISATION S.R.L.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **217/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-05-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione piano primo con
garage e area esclusiva

Esperto alla stima: p.a. Giorgio Ferrighi
Codice fiscale: FRRGRG65D24L359K
Partita IVA: 00992850297
Studio in: Via Roma 3290 - 45020 Giacciano Con Baruchella
Telefono: 3282240230
Email: giorgio.ferrighi@gmail.com
Pec: giorgio.ferrighi@peritiagrari.pro



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA ENRICO FERMI n. 121 - Ceneselli (RO)

Lotto: 001 - Abitazione piano primo con garage e area esclusiva

Corpo: A casa di civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] foglio 29, particella 604, subalterno 14, indirizzo VIA ENRICO FERMI n. 121, piano 1, comune Ceneselli, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5 , superficie 102, rendita € 296,96

foglio 29, particella 604, subalterno 15, indirizzo VIA ENRICO FERMI n. 121, piano 1, comune Ceneselli, categoria C/6, classe 2, consistenza 27, superficie 27, rendita € 83,67

sezione censuaria Cenesellifoglio 29, particella 604, qualità ente urbano, superficie catastale 633

foglio 29, particella 604, subalterno 16, indirizzo VIA ENRICO FERMI n. 121, piano T, comune Ceneselli, categoria F 1, consistenza 81 mq, superficie 81

2. Stato di possesso

Bene: VIA ENRICO FERMI n. 121 - Ceneselli (RO)

Lotto: 001 - Abitazione piano primo con garage e area esclusiva

Corpo: A casa di civile abitazione

Possesso: Altro persona non identificata senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ENRICO FERMI n. 121 - Ceneselli (RO)

Lotto: 001 - Abitazione piano primo con garage e area esclusiva

Corpo: A casa di civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ENRICO FERMI n. 121 - Ceneselli (RO)

Lotto: 001 - Abitazione piano primo con garage e area esclusiva

Corpo: A casa di civile abitazione

Creditori Iscritti: FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

5 Comproprietari

.



Beni: VIA ENRICO FERMI n. 121 - Ceneselli (RO)

Lotto: 001 - Abitazione piano primo con garage e area esclusiva

Corpo: A casa di civile abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA ENRICO FERMI n. 121 - Ceneselli (RO)

Lotto: 001 - Abitazione piano primo con garage e area esclusiva

Corpo: A casa di civile abitazione

Misure Penali: Dato non ricercato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ENRICO FERMI n. 121 - Ceneselli (RO)

Lotto: 001 - Abitazione piano primo con garage e area esclusiva

Corpo: A casa di civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA ENRICO FERMI n. 121 - Ceneselli (RO)

Lotto: 001 - Abitazione piano primo con garage e area esclusiva

Valore complessivo intero: 30.000,00

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, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi



compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2.

REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre rascrizioni; -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; nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta dingresso. 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, 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 procedente; 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 procedente 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 nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli



Beni in **Ceneselli (RO)**
Località/Frazione
VIA ENRICO FERMI n. 121

Lotto: 001 - Abitazione piano primo con garage e area esclusiva

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 casa di civile abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ENRICO FERMI n. 121

Note: abitazione piano primo con garage lato ovest e piccola zona esclusiva (giardinetto e parcheggio) sul lato strada

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 29, particella 604, subalterno 14, indirizzo VIA ENRICO FERMI n. 121, piano 1, comune Ceneselli, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5 , superficie 102, rendita € 296,96

Derivante da: Atto del 28/05/2004 Pubblico ufficiale SALVATORE LORENZO Sede VERONA (VR) Repertorio n. 2840 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3785.1/2004 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 08/06/2004

Confini: piano primo ha sottostante il piano terra poi su tutti i lati particella 604 terreni varie ditte

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 29, particella 604, subalterno 15, indirizzo VIA ENRICO FERMI n. 121, piano 1, comune Ceneselli, categoria C/6, classe 2, consistenza 27, superficie 27, rendita € 83,67

Derivante da: Atto del 28/05/2004 Pubblico ufficiale SALVATORE LORENZO Sede VERONA (VR) Repertorio n. 2840 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3785.1/2004 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 08/06/2004

Confini: piano primo ha sottostante il piano terra poi su tutti i lati particella 604 terreni varie ditte

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Ceneselli, foglio 29, particella 604, qualità ente urbano, superficie catastale 633

Derivante da: Atto del 28/05/2004 Pubblico ufficiale SALVATORE LORENZO Sede VERONA (VR) Repertorio n. 2840 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3785.1/2004 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 08/06/2004

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione: [REDACTED] foglio 29, particella 604, subalterno 16, indirizzo VIA ENRICO FERMI n. 121, piano T, comune Ceneselli, categoria F 1, consistenza 81 mq, superficie 81

Derivante da: Atto del 28/05/2004 Pubblico ufficiale SALVATORE LORENZO Sede VERONA (VR) Repertorio n. 2840 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3785.1/2004 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 08/06/2004

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: dalla verifica dello stato dei luoghi non si sono riscontrate difformità

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

la zona è degradata, le abitazioni presenti erano tutte di persone locali che nel tempo si sono trasferite per motivi di lavoro e hanno alienato le case e i magazzinetti a persone di origine straniera, oggi magari naturalizzata.

Caratteristiche zona: di espansione degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola elementari ed asilo (a circa 200 300 mt)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus Melara Rovigo a circa 200-300 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Altro persona non identificata senza alcun titolo.

Note: nell'immobile è stata riscontrata la presenza di una persona estranea

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 annotata a favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: concessione mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 114000; Importo capitale: € 57000 ; A rogito di notaio Salvatore Lorenzo di Verona in data 28/05/2024 ai nn. 2841/633; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 07/06/2004 ai nn. 1365

4.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigo in data 17/11/2023 ai nn. 2701 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 20/12/2023 ai nn. 10823/8023;

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigo in data 06/07/2011 ai nn. 1471 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 27/09/2011 ai nn. 5622;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Verifica nominativa con c.f. esecutato, effettuata 23/03/2024.

4.3 Misure Penali

Dato non ricercato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non conosciuto.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 03/02/2001 . In forza di GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI.

Note: Originariamente di proprietà di [REDACTED] per l'intera piena proprietà, per essere ad esso pervenuto in virtù per giusti e legittimi titoli anteriori al 1957.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 03/02/2001 al 28/05/2004 . In forza di eredità devoluta per testamento - a rogito di notaio Maria Elena Poggi , in data [REDACTED] , ai nn. 6756/2380; registrato a castelmassa, in data 12/02/2001, ai nn. 144/1; trascritto a Rovigo, in data 28/11/2001, ai nn. 7082.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 03/02/2001 al 28/05/2004 . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - a rogito di notaio Chinarelli Giancarlo di ferrara , in data 27/08/2003, ai nn. 40869; trascritto a Rovigo, in data 15/06/2003, ai nn. 5357.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Salvatore Lorenzo di Verona, in data 28/05/2004, ai nn. 2840/632; trascritto a Rovigo, in data 07/06/2004, ai nn. 3785.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: rilsciata doc con data 07/05/1969

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ampliamento di un fabbricato da adibire a laboratorio falegnameria

Oggetto: Ampliamento fabbricato

Presentazione in data 05/05/1969 al n. di prot.

NOTE: documenti rilasciati con mail da Comune

Numero pratica: autorizzazione nm 2 data 30/03/1981

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: piano terra posa pavimenti impianto sotto traccia e collegamenti servizi igienico sanitari

Oggetto: Lavoro interno

Presentazione in data 03/04/1981 al n. di prot. 854

Numero pratica: autorizzazione n 12/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: installazione controsoffitti in alluminio anodizzato nei fori di porte e finestre della parete a nord dell'abiazione

Oggetto: lavori di straordinaria manutenzione

Presentazione in data 24/03/1986 al n. di prot. 536

Numero pratica: condono edilizio 30-10-1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: modifiche interne ed esterne fabbricato esistente

Oggetto: lavori di straordinaria manutenzione

Presentazione in data 30/10/1986 al n. di prot. 3365



Rilascio in data 18/05/1995 al n. di prot. 272 n 161

NOTE: concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Ceneselli il 18-05-1995 pratica edilizia 272 conc sanatoria n 161

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: dai dati rilasciati dal comune si evidenzia che a parere del sottoscritto, dovrebbe esserci una pratica edilizia più vecchia di quella del 1969, in quanto la casa era già in essere a quella data, ma il comune non ha rilasciato null'altro in merito.

l'acquirente dovrà verificare ulteriormente tale aspetto, si è defalcato in fase finale gli eventuali costi (solo in maniera precauzionale e non esaustiva).

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	VISTO il vigente strumento urbanistico e relativo Regolamento Edilizio; VISTI il 2°, 3°, 4° comma dell'art. 18 della Legge 28.02.1995 n.47,
Zona omogenea:	B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SEMI-ESTENSIV A
Norme tecniche di attuazione:	vedasi cdu comune di Ceneselli allegato alla presente perizia prot. 1497 del 11/03/2024 rif mia nota 1104 del 28/11/2023

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

All'abitazione si arriva dalla piazza principale di Ceneselli e si prosegue su via E. Fermi, l'immobile è posizionato sulla sx della strada direzione ovest, l'accesso al giardinetto esclusivo avviene mediante l'apertura del cancelletto che è sulla strada, e dal cancelletto pedonale si accede alle scale che portano all'abitazione al piano primo. l'entrata e posta sul lato ad est, dalla quale si accede alla sala principale o soggiorno, da questa stanza si arriva alla cucina ampia e spaziosa, e alla zona notte che consta di due camere dal letto con un bagno diviso in due porzioni, bagno che è in pessime condizioni come tutta la casa. sul lato a ovest della casa si accede ad un passaggio promiscuo ove si arriva sul retro della casa e lì c'è il piccolo garage, che è anch'egli in pessimo stato e da una prima vista esternamente è risultato chiuso con una



catena e il proprietario non aveva la chiave, all'interno (aprendo un piccolo spiraglio del portone) si è potuto vedere che è pieno di materiale, ma non sono riuscito a verificarne cosa ci fosse depositato (fatto foto di fortuna).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **843,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986 condono

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 121; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile è sicuramente da ristrutturare completamente e non solo l'appartamento esecutato tutto l'immobile ha bisogno urgente di ristrutturazione adeguata.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	dato non riscontrato
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	dato non riscontrato

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori con caldaie a gas
Stato impianto	pessimo
Potenza nominale	dato non riscontrato
Epoca di realizzazione/adequamento	dato non riscontrato
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	dato non riscontrato



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
sedime immobile	sup lorda di pavimento	633,00	0,10	63,30
abitazione	sup lorda di pavimento	102,00	0,85	86,70
garage	sup lorda di pavimento	27,00	0,50	13,50
giardinetto e parcheggio esclusivo	sup lorda di pavimento	81,00	0,50	40,50
		843,00		204,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2023

Zona: ceneselli

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): 950

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: lo stato di abbandono è significativo la zona dovrà essere verificata puntualmente dal nuovo proprietario.

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

il sottoscritto perito ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà, la superficie, la tipologia costruttiva, il grado di finitura e la dotazione di impianti tecnologici e la destinazione d'uso.

Nella ricerca del valore di mercato si adotta il metodo sintetico comparativo, prendendo in esame fabbricati simili nella zona, si è ricercato il loro valore più probabile e il tutto rapportato al metro quadrato mq. Eseguendo gli opportuni adeguamenti in positivo o in negativo.

Eseguendo anche una ricerca su dati agenzia delle entrate per i valori di zona. Eseguendo ricerca sui dati OMI dell'ag delle Entrate ai sensi del DPR 23/03/1998 n. 138 allegato C.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ROVIGO;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di ROVIGO;

Ufficio tecnico di CENESELLI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sentita una agenzia di zona ma non ha dato risultati soddisfacenti per l'immobile oggetto di stima;

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

Comune: CENESELLI

Fascia/zona: Centrale/SEDE MUNICIPALE (P.ZZA G. MARCONI) E FINITIME VIE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione	
(€/mq x mese)	Superficie (L/N)	Min	Max	Min	Max		
Abitazioni civili	NORMALE	700	950	L	2	2,8	L
Box	NORMALE	360	480	L			
Ville e Villini	NORMALE	850	1150	L	2,5	3,4	L.

8.3 Valutazione corpi:

A casa di civile abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.295,50.

l'immobile è in pessime condizioni per cui verrà ridotto il valore definitivo con riduzione sulla stima finale

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
sedime immobile	63,30	€ 10,00	€ 633,00
abitazione	86,70	€ 400,00	€ 34.680,00
garage	13,50	€ 250,00	€ 3.375,00
giardinetto e parcheggio esclusivo	40,50	€ 15,00	€ 607,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.295,50
Valore corpo			€ 39.295,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.295,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.295,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A casa di civile abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	204,00	€ 39.295,50	€ 39.295,50

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%)	€ 5.894,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



Arrotondamento per materiale da smaltire nel garage e per condizioni immobile. € -3.401,18

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 30.000,00

Data generazione:
23-03-2024

L'Esperto alla stima
p.a. Giorgio Ferrighi

