

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **33/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-06-2024

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

Esperto alla stima: Geom. Luigi Eraldo Ferrari
Codice fiscale: FRRLRL59H21L939J
Partita IVA: 00585840291
Studio in: V.lo Carlo Goldoni 2/a - 45100 Rovigo
Telefono: 0425411243



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - UNICO

REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA
UNI 11558:2014 N. 0197_VI

:
Email: luigieraldoferrari@gmail.com
Pec: luigieraldo.ferrari@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Comune di TRECENTA Via Bassa Berguarina, 10 - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - Abitazione con accessori esterni

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Propr. per 1/1;

* **SEZ. TR foglio 27, particella 7, subalterno 1- particella 8, subalterno 1** scheda catastale in atti dal 19/05/2016, indirizzo Via Bassa Berguarina, 10, piano T-1, Categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 111, rendita € 167,85;

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI,

* **TRECENTA foglio 27, particella 7**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 402 mq;

* **TRECENTA foglio 27, particella 8**, qualità ENTE URBANO;

Nota: Trattasi di quota proporzionale di di comproprietà sull'area di sedime del fabbricato rilevata al catasto terreni

2. Stato di possesso

Bene: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Bassa Berguarina, 10 - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - Abitazione con accessori esterni

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Bassa Berguarina, 10 - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - Abitazione con accessori esterni

Creditori Iscritti: MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.



5

Comproprietà

ri .

Nessuno

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - Abitazione con accessori esterni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Bassa Berguarina, 10 - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - Abitazione con accessori esterni **Misure**

Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Bassa Berguarina, 10 - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - Abitazione con accessori esterni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Bassa Berguarina, 10 - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: 001 - UNICO

Valore complessivo intero: € 25.000,00

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 potr 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 informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'individuazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre 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; nonchè 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 nonchè 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 ipocatastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente 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 **Trecenta (RO)**
Località/Frazione
Via Bassa Berguarina, 850

Lotto: 001 - UNICO

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:

Porzione di fabbricato residenziale contiguo sito in zona periferica agricola del Comune di Trecenta. Abitazione ultimata in data antecedente l'anno 1967, disposta su due piani con accessorio esterno e piccolo scoperto. Fabbricato in scarse condizioni d'uso e manutenzione.-



Identificativo corpo: A - Abitazione con accessori esterni.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Bassa Berguarina, 10

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

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:



Comune di TRECENTAIntestazione:

██████████ - Propr. per 1/1;

* **foglio 27, particella 27, subalterno 1 - foglio 27, particella 8, subalterno 1** scheda catastale in atti dal 19/05/2016, indirizzo Via Bassa Berguarina, 10, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 111, rendita € 167,85;

Derivante da: VARIAZIONE DEL 18/05/2016 Pratica n. RO0025124 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (N. 5448./2016);

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI ,

***SEZ. TRECENTA, foglio 27, particella 7**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 402 mq;

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1975;

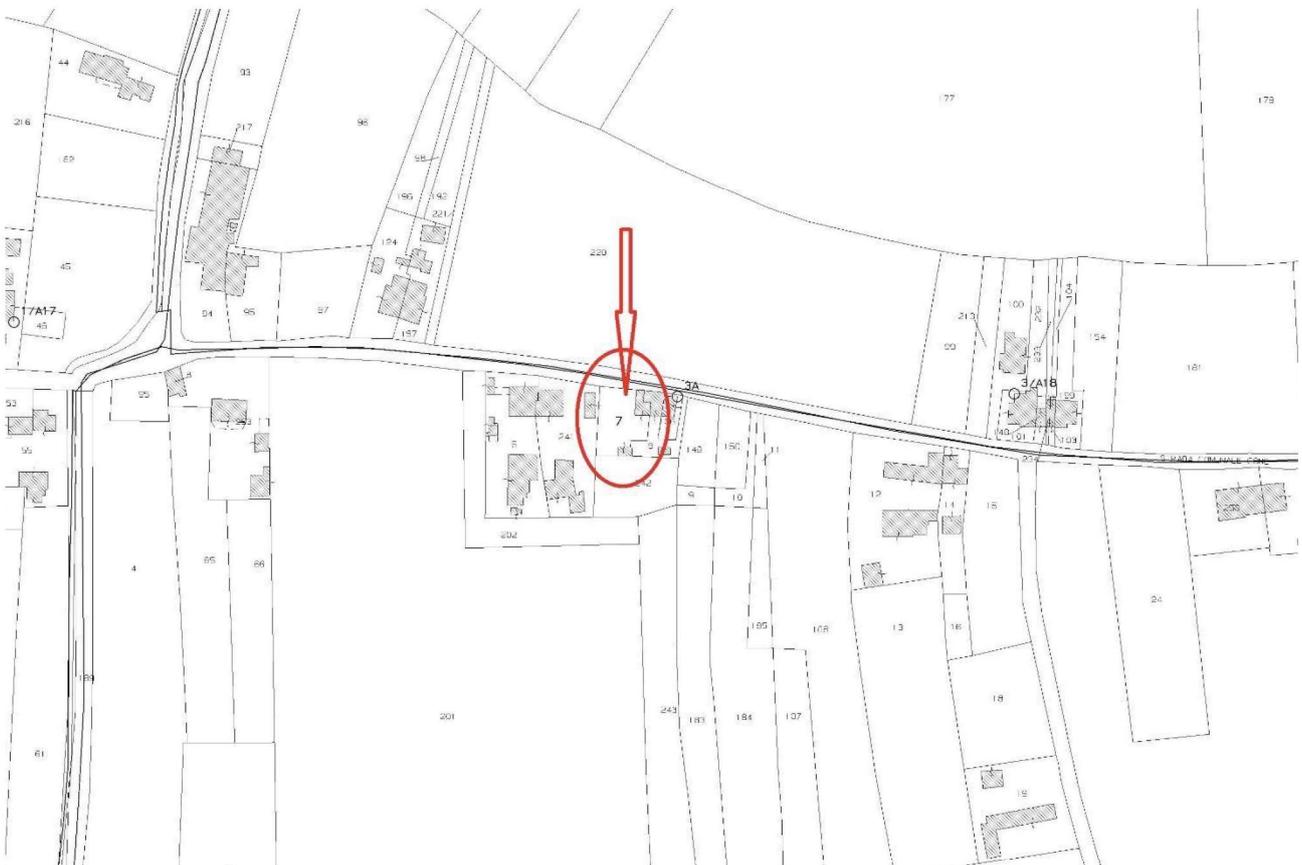
Confini: A nord pubblica Via Bassa Berguarina; e est in adiacenza con fabbricato ragioni propr. mn 8; a sud lotto di terreno ragioni propr. mn 242; a ovest fabbricato residenziale con corte ragioni propr. mn 241.-

***SEZ. TRECENTA, foglio 27, particella 8**, qualità ENTE URBANO;

Note: Trattasi di quota proporzionale di di comproprietà sull'area di sedime del fabbricato rilevata al catasto terreni.-

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare è chiaramente individuabile sulla scorta della descrizione agli atti del Catasto terreni e Catasto Fabbricati nonché dalla planimetria alla quale è sostanzialmente conforme. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI

C.ne di TRECENTA Fg 27 mn 7



ESTRATTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI C.ne di TRECENTA Fg 27 mn 7 sub 1-mn 8 sub 1

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Porzione di fabbricato residenziale contiguo sito in zona periferica agricola del Comune di Trecenta. Abitazione ultimata in data antecedente l'anno 1967, disposta su due piani con accessorio esterno e piccolo scoperto. Fabbricato in scarse condizioni d'uso e manutenzione.-

- Caratteristiche zona:** periferica normale
- Area urbanistica:** residenziale a traffico locale
- Servizi presenti nella zona:** Non specificato
- Servizi offerti dalla zona:** Non specificato
- Caratteristiche zone limitrofe:** agricole
- Importanti centri limitrofi:** Non specificato
- Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato
- Attrazioni storiche:** Non specificato



Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non conosciute.

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

Non conosciute.

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 MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro [REDACTED]
- Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 80.000,00;
Importo capitale: € 42.000,00 ;
A rogito di ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 16/11/2018 ai nn. 12895/10997;
Iscritto/trascritto a Rovigo in data 20/11/2018 ai nn. 9314/1351

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED] ;
Derivante da: VERBALE DI PINORAMENTO IMMOBILI ;
A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 31/01/2024 ai nn. 220/2024 iscritto/trascritto a
Rovigo in data 16/02/2024 ai nn. 1226/884;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Non conosciute.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: fabbricato unifamiliare.

Millesimi di proprietà: Piena proprietà

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 27/11/1993 . In forza di accettazione tacita di eredità.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] dal 27/11/1993 al 30/12/2005 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandro Wurzer, in data , ai nn. 53903; trascritto a Rovigo, in data 23/12/1993, ai nn. 8600/6319.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] ; dal 30/12/2005 al 17/12/2012 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sergio Macchi, in data 30/12/2005, ai nn. 134435/17857; trascritto a Rovigo, in data , ai nn. 308/214.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED] ; dal 17/12/2012 al 16/11/2018 .

In forza di Decreto di Trasferimento immobili - Tribunale di Rovigo - a rogito di ATTO GIUDIZIARIO, in data 17/12/2012, ai nn. 1204/2012; trascritto a Rovigo, in data 19/09/2012, ai nn. 6726/4720.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] ; dal 16/11/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .



In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanna Morena, in data 16/11/2018, ai nn. 12894/10996;
trascritto a Rovigo, in data 20/11/2018, ai nn. 9313/6526.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nessuna pratica edilizia reperita agli atti.

NOTE: Edificio ultimato in data anteriore al 01 Settembre 1967. A seguito di istanza di accesso atti presso il comune di Trecenta Prot. n. 2490 del 13.3.2024 il responsabile dell'area tecnica comunica che nell'archivio comunale non sono presenti pratiche edilizie relative all'immobile censito al catasto al Fg 27 mn 7 sub. 1-8;

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale e dal confronto con lo stato dei luoghi, non sembrano emergere osservazioni o pregiudiziali in merito alla regolarità urbanistica edilizia degli immobili, da ritenersi sostanzialmente legittimi.

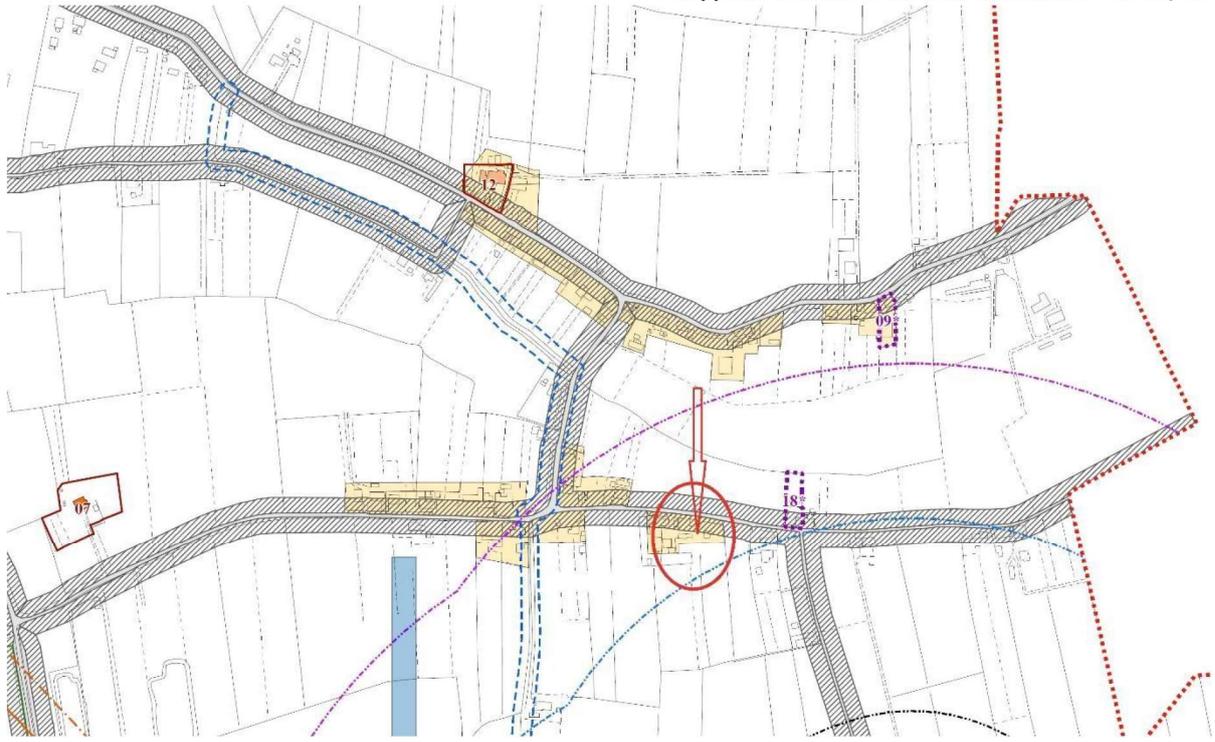
Nota: Sull'area cortiliva pertinente a ridosso della cantina/deposito accessoria è presente una costruzione in travi e tavolato legno che non risulta censita al catasto. Stante la documentazione reperita, lo stato legittimo dell'immobile risulta essere lo stato catastale, di conseguenza tale costruzione appare abusiva. Dovrà essere pertanto demolita.-

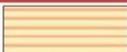
7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Zona B1 - Residenziale di completamento - Fascia di Rispetto Stradale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI





	Confini Comunali		
ZONIZZAZIONE			
	Centro Storico	Art. 24	
	Zona D 1 – Produttiva di completamento		Art. 27
	Zona B1	Art. 25	
	Zona D2 – Produttiva di espansione		Art. 28
	Zona B2		
	Zona D3 – Attività produttive e commerciali puntiforme		Art. 29
	Zona B3		
	Zona D4 - Zone per attrezzature turistiche e ricreative		Art. 30
	Lotti liberi di tipo LB o di tipo L		
	Zone F Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico		Art. 31
	Zona F1 - Istruzione		
Fasce di Rispetto			
	Rispetto stradale	Art. 50	
	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico		Art. 56
	Rispetto idraulico	Art. 51	
	Rispetto eliporto		Art. 49
	Fasce di profondità	Art. 51	
	Isola ad elevata naturalità		Art. 49
	Rispetto elettrodotti (L.R. 27/93)		

Note sulla conformità:

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - Abitazione con accessori esterni**

DESCRIZIONE DEI BENI

- Fabbricato residenziale

Porzione di fabbricato residenziale contiguo sito in zona periferica agricola del Comune di Trecenta. Abitazione ultimata in data antecedente l'anno 1967, disposta su due piani con accessorio esterno e piccolo scoperto. Fabbricato in scarse condizioni d'uso e manutenzione.-

- Consistenza immobiliare

La porzione di fabbricato oggetto del presente rapporto di stima ha accesso diretto dalla pubblica via, è disposta su due piani ed è composta al piano terra da : ingresso, cucina abitabile con sottoscala e un bagno; al piano primo da due camere da letto ed un ripostiglio. Altezze medie interne dei locali abitabili ml. 2.40.

L'abitazione si sviluppa su una superficie principale esterna lorda di mq. 86,00 oltre ai locali esterni di cantina/deposito di mq. 32,00. - Finiture interne

Pavimenti del piano terra rivestiti da fogli di simil parquet, pavimentazione dei bagni in ceramica; soffitti in travi di legno e tavolato, pareti di tutti i locali finiti con intonaco tinteggiato; pareti dei bagni rivestiti con piastrelle di ceramica; bagno dotato dei normali accessori d'uso, con doccia; portoncino d'ingresso dell'appartamento in legno, porte interne in legno, infissi interni di finestre e portefinestre in legno e vetro semplice protetti con oscuri fatiscanti. - Impianti dell'appartamento

Privo di impianto di riscaldamento. Impianto idrico allacciato alla rete pubblica; impianti sanitari apparentemente funzionanti e allacciati alla rete pubblica smaltimento dei reflui; impianto elettrico autonomo con sufficienti punti luce e prese.

Per gli impianti non sono stati forniti i certificati di conformità ai sensi della L. n. 46/90 e successive modifiche e integrazioni.

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica.

Cantina/Magazzino esterna

Costituito da un unico locale di forma regolare realizzato in mattoni forati, con copertura in tavellonato e cartone catramato e coppi. Si sviluppa per una superficie lorda complessiva di mq. 32,00; **AREA**

SCOPERTA

Il fabbricato è dotato di un'ampia area cortiliva scoperta interessata a verde.

L'area è dotata di accesso carraio protetto da cancello in metallo prospicienti la pubblica Via.

L'area cortiliva comune di pertinenza è delimitata da recinzione in paletti ferro e rete metallica su cordona in muratura.

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: TERRA - PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 di Via Berguarina C.ne di Trecenta; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2.40 al PT; ml. 2.40

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

Stato di manutenzione generale: scarso/fatiscente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Conformità da accertare.

Riscaldamento:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:**MISURAZIONE DELLE SUPERFICI IMMOBILIARI**

Definizioni Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile. I rapporti mercantili superficiali sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Le superfici secondarie entrano a fare parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari talvolta esplicitamente indicati nei contratti. I rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto della pratica commerciale, della funzione assoluta e della qualità conferita all'immobile, oltre che degli accordi stabiliti dalle parti contraenti. Il rapporto mercantile può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato.

SUPERFICIE DEL BENE

La misura delle superfici degli immobili è svolta con il rilievo metrico secondo lo standard del "Codice della Valutazioni Immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari. Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimento. La determinazione della superficie commerciale deriva da un'operazione che concerne i rapporti mercantili tra le superfici secondarie e la superficie principale. I rapporti mercantili riguardano le superfici secondarie. Per cui la determinazione avviene secondo il seguente schema: Superfici principali + Superfici secondarie ponderate = Superficie commerciale. Sistema Italiano di Misurazione Mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata: a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi. b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35%; - balconi (con vista) 30%; - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%. - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%. - verande dotate di finiture analoghe all'abitazione princ., 80%; veranda non abit. 60%. - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%. - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%. Per gli accessori ubicati



nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti: - locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%; - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%; - spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%; - autorimessa/garage, 50%; - posto auto coperto, 30%; Superfici calcolate da planimetria catastale.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT-P1	superf. esterna lorda	86,00	1,00	86,00
Cantina/Deposito	superf. esterna lorda	32,00	0,50	16,00
		118,00		102,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premettendo che il mercato immobiliare locale stà vivendo una fase critica che ha prodotto un forte rallentamento della transazioni ed un ridimensionamento dei prezzi delle compravendite, si precisa che data la specifica particolarità dell'immobile in oggetto non sono disponibili immobili simili recentemente rogitati o proposti in vendita tali da poter essere utilizzati come comparabili ai fini della stima.

Non è possibile applicare pertanto il procedimento del Market Comparison Approach (MCA), ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il procedimento di confronto tra l'immobile in oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Nella determinazione del valore attuale commerciale, pur avendo carattere di incertezza, si è adottato il criterio di stima riferibile al più probabile valore dell'immobile basato su un giudizio sintetico comparativo (expertise) in modo soggettivo fondato su base monoparametrica, determinato attraverso indagine di mercato oltre che dai valori medi derivanti da statistiche delle agenzie immobiliari della zona, sulla base dell'esperienza ed in base alla conoscenza personale del mercato immobiliare. Da indagine di mercato, considerando la tipologia immobiliare ed edilizia, la localizzazione, la destinazione, l'epoca di costruzione, la struttura, i serramenti interni ed esterni, il grado di rifinitura, viste le condizioni d'uso e manutenzione in cui si presenta l'appartamento oggetto di valutazione, si determina un valore unitario di mercato pari a €. 300,00 mq..

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Ufficio tecnico di Trecenta;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Operatori locali del settore; Siti internet specializzati.;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.;

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione con accessori esterni. Abitazione di tipo popolare [A4] Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT-P1 86,00 € 300,00 € 25.800,00	Cantina/Deposito 16,00 € 200,00 € 3.200,00		

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 29.000,00
Valore corpo	€ 29.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 29.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 29.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione con accessori esterni	Abitazione di tipo popolare [A4]	102,00	€ 29.000,00	€ 29.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 4.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato per eccesso a **€ 24.650,00**

€ . 25.000,00

(Diconsi euroventicinquemila/00)

Rovigo, li - data di deposito presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari. -

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Eraldo Ferrari
 REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA

UNI 11558:2014 N. 0197_VI



- Documentazione catastale;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione ipotecaria;
- Documentazione edilizia;
- Titolo di Provenienza;

