
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DEL VENETO CENTRALE C.C.S.C.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **103/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-04-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ABITAZIONE-TERRENO

Esperto alla stima: Geom. Roberto Areggi
Codice fiscale: RGRRRT65P01G836J
Studio in: Via G. Marconi 1196/23 - 45030 Pontecchio Pol.
Telefono: 3474311624
Fax:
Email: studioareggi@libero.it
Pec: roberto.areggi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma 11 - Villamarzana (RO) - 45030

Lotto: 001 - ABITAZIONE-TERRENO

Corpo: ABITAZIONE

Categoria:

[REDACTED] proprietario per 1/1, foglio 8, particella 113, indirizzo Via Roma 11, piano S1-T-1, comune VILLAMARZANA, categoria A/3, classe 2, consistenza 6.5, superficie 120, rendita € 352.48

Corpo: TERRENO

Categoria:

[REDACTED] proprietario per 1/1, sezione censuaria VILLAMARZANA foglio 8, particella 94, qualità sem arborato, classe 1, superficie catastale 323, reddito dominicale: € 3.55, reddito agrario: € 2.00,

2. Stato di possesso

Bene: Via Roma 11 - Villamarzana (RO) - 45030

Lotto: 001 - ABITAZIONE-TERRENO

Corpo: ABITAZIONE

Possesso: Occupato da [REDACTED]

Corpo: TERRENO

Possesso: Occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma 11 - Villamarzana (RO) - 45030

Lotto: 001 - ABITAZIONE-TERRENO

Corpo: ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: TERRENO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma 11 - Villamarzana (RO) - 45030

Lotto: 001 - ABITAZIONE-TERRENO

Corpo: ABITAZIONE

Creditori Iscritti: BANCA DEL VENETO CENTRALE C.C.S.C.



5. Comproprietari

Beni: Via Roma 11 - Villamarzana (RO) - 45030

Lotto: 001 - ABITAZIONE-TERRENO

Corpo: ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: TERRENO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roma 11 - Villamarzana (RO) - 45030

Lotto: 001 - ABITAZIONE-TERRENO

Corpo: ABITAZIONE

Misure Penali: NO

Corpo: TERRENO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma 11 - Villamarzana (RO) - 45030

Lotto: 001 - ABITAZIONE-TERRENO

Corpo: ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: TERRENO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Roma 11 - Villamarzana (RO) - 45030

Lotto: 001 - ABITAZIONE-TERRENO

Valore complessivo intero: € 77.000,00



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 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

condominali (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 informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, 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 precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10.

Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli



Beni in **Villamarzana (RO)**
Via Roma 11

Lotto: 001 - ABITAZIONE-TERRENO

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: ABITAZIONE.

sito in Via Roma 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietario per 1/1, foglio 8, particella 113, indirizzo Via Roma 11, piano S1-T-1, comune VILLAMARZANA, categoria A/3, classe 2, consistenza 6.5, superficie 120, rendita € 352.48

Derivante da:

variazione per ampliamento del 30/03/1992 in atti dal 16/06/1997 n. 842.1/1992

Confini:

SI INTENDE ABITAZIONE+TERRENO CORTILE: SUD p.lle nn. 148 e 149 (prov. di Rovigo), OVEST p.la 49, NORD p.lle nn. 88 e 51, EST p.la m114 e 147

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale risulta al P. Interrato (s1) altezza di m. 1.70 invece di 1.60, probabilmente manca l'esecuzione del pavimento finito, al piano terra il rip. posto all'esterno in angolo tra cantina e retro cucina è stato demolito, al piano primo il letto più grande risulta diviso con una tramezza che crea un ripostiglio nella zona posta a Nord/Est.

Regolarizzabili mediante: nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare:

-altezza interrato 1.70 -demolizione rip piano terra esterno;

- inserimento tramezza letto grande

esecuzione di rilievo e docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

AREA CORTILIVA E SEDIME DEL FABBRICATO foglio 8, particella 113, qualità: Ente Urbano. con superficie di 177 mq derivato da ex fabbricato rurale da accertare fino al TM del 14/01/1992 n 115253 in atti dal 18/11/2002 prot. 1963.1/1992



Identificativo corpo: TERRENO.

sito in Via Roma 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

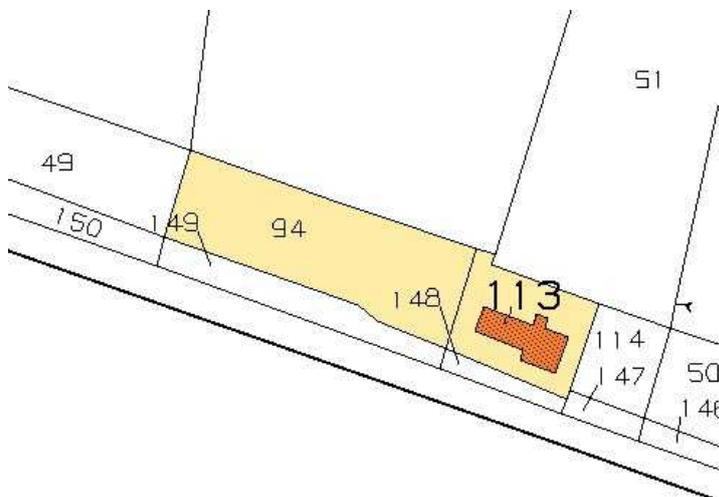
proprietario per 1/1 , sezione censuaria VILLAMARZANA, foglio 8, particella 94, qualità sem arborato, classe 1, superficie catastale 323, reddito dominicale: € 3.55, reddito agrario: € 2.00

Derivante da: Impianto meccanografico 20/01/1976

Confini: come da corpo A

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note: terreno cortilivo gestito a piccolo giardino



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona agricola con strada di passaggio che collega il comune di Villamarzana con Comune di Arquà Pol., le case sono poste ai lati della strada mentre nelle zone retrostanti abbiamo terreni coltivati.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

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: autobus 500

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: ABITAZIONE

sito in Villamarzana (RO), Via Roma 11

Occupato da [REDACTED]

Identificativo corpo: TERRENO

sito in Villamarzana (RO), Via Roma 11

Occupato da [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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 DEL VENETO CENTRALE C.C.S.C.** contro

[REDACTED]
Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: **€ 190.000,00**; Importo capitale: **€ 95.000,00**; A rogito di notaio SIMONETTA DORO in data 24/07/2003 ai nn. 32490; Iscritto a ROVIGO in data **24/07/2023** ai nn. **5626/705**;

Note:

-2003/07/24 - atto notaio Simonetta DORO per la costituzione di ipoteca volontaria



su iscritta all'ufficio di Rovigo per il valore di capitale 95.000,00 € ed ipoteca 190.000,00 €, successivamente rinnovata nel 2023;

-2012/2/29- atto di modifica delle caratteristiche del mutuo con annotazione alla trascrizione portante registrata eseguita dal Notaio De Carlo con rep 1929/1615 in data 29/02/2012 senza modifica delle garanzie immobiliari.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e GARAGE e TERRENO

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento:
a favore di **BANCA DEL VENETO CENTRALE C.C.S.C.** contro [REDACTED]
Derivante da: Atto esecutivo ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 13/06/2023 ai nn. 1237/2023 iscritto/trascritto a **ROVIGO in data 24/11/2023 ai nn. 9866/7342;**

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e GARAGE e TERRENO

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: ABITAZIONE

sito in Villamarzana (RO), Via Roma 11

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: TERRENO

sito in Villamarzana (RO), Via Roma 11

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:



Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] prop. 1/1 dal
13/06/2002 al 24/07/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio SIMONETTA DORO, in data 13/12/2002, ai nn. 30520; trascritto a ROVIGO, in data 20/12/2002, ai nn. 12100/7806.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietario per 1/1 dal
24/07/2003 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio SIMONETTA DORO, in data 24/07/2003, ai nn. 32489/8639; registrato a BADIA POLESINE, in data 04/08/2003, ai nn. 861/1T; trascritto a ROVIGO, in data 15/08/2003, ai nn. 8107/4778.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e GARAGE e TERRENO

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Via Roma 11**

Numero pratica: FABBRICATI EDIFICATI ANTE 1/9/1967

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

sito in **Via Roma 11**

Numero pratica: **CONC SANATORIA 01/2002**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA VERANDA ALL'INGRESSO DEL PIANO TERRA

Oggetto: opere nuove

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 1006/86

Rilascio in data 24/10/2002 al n. di prot. 02/2002

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI.

NOTE: LA DOMANDA è STATA ESEGUITA DA [REDACTED] LA CONCESSIONE E' STATA CHIUSA DA [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

sito in **Via Roma 11**

Numero pratica: FABBRICATI EDIFICATI ANTE 1/9/1967

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE



7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non avendo nessun progetto precedente dal 1967 (anno di costruzione nel decennio del '50) si considera di regolarizzare il fabbricato con la rappresentazione della planimetria catastale depositata. Nella planimetria catastale risulta al P. Interrato (s1) altezza di m. 1.70 invece di 1.70, probabilmente manca pavimento, al piano terra il rip. posto all'esterno in angolo tra cantina e retro cucina è stato demolito, al piano primo il letto più grande risulta diviso con una tramezza che crea un ripostiglio nella zona posta a Nord/Est.

Regolarizzabili mediante: scia art 37

Descrizione delle opere da sanare: - demolizione ripostiglio al piano terra; - regolarizzazione tramezza al piano primo, letto x ricavo rip. - regolarizzazione altezza interrato (senza aumento del volume)

pratica scia art 37: € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia**

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO INTERVENTI N. 2
In forza della delibera:	DG
Zona omogenea:	Art. 29 ZONA C1/S – NUCLEI RESIDENZIALI CONSOLIDATI
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 ZONA C1/S – NUCLEI RESIDENZIALI CONSOLIDATI Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento: 1. P.A.T.I. del Medio Polesine. Elaborati grafici di riferimento: 2. Tavv. n.1A Intero territorio comunale scala 1:5000; 3. Tavv. n.2A/B/C Zone significative, scala 1:2000; Disciplina di zona: 4. Gli Elaborati TAV. 1 e TAV. 2 del P.I. evidenziano le aree di edificazione diffusa o consolidata indicate nel P.A.T.I., come “Zone C1/S –Nuclei Residenziali Consolidati”, al cui interno vengono individuati dei lotti nei quali è ammessa la nuova edificazione non per indice, ma con un volume predeterminato. 5. In modo particolare sono individuate le seguenti tipologie di lotti: Lotto tipo A: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 600 mc; Lotto tipo B: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume



massimo di 800 mc; Lotto tipo C: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 1000 mc; 6. Modalità di intervento: Intervento diretto per le lettere a), b), c), d) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 per gli edifici esistenti; è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di mc. 800 compreso l'esistente per ogni unità abitativa esistente. Per gli interventi di cui all'art.3, lettera e), del D.P.R. 380/2001 è previsto l'intervento diretto in seguito all'individuazione dei lotti edificabili, riportati nelle Tavv. del P.I. 7. Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato, singolo e a schiera per un massimo di 3 unità abitative; 8. Numero massimo dei piani: 2 fuori terra oltre l'eventuale piano interrato o seminterrato; 9. Altezza massima del fabbricato (H): 7,50 ml; 10. Distanza dal confine stradale: dovrà essere rispettata una distanza minima di m. 5,00; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada. 11. Distanza dai confini di proprietà: così come previsto dall'Art. 17 comma 5 delle presenti norme; 12. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata. La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 3,00. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Variante parziale n. 2 al P.I. di Villamarzana pag. 45 NORME TECNICHE OPERATIVE 13. Destinazioni d'uso consentite: sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'art. 19 delle presenti N.T.O. 14. Parcheggi: all'interno delle Z.T.O. C1/S i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'art. 12 delle presenti N.T.O. 15. L'amministrazione al fine di garantire una migliore dotazione di opere di urbanizzazione primaria negli interventi diretti con "edificabilità puntuale su lotto inedito" può prevedere l'obbligo di intervenire attraverso progettazione urbanistico-edilizia unitaria mediante intervento diretto con convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo. 16. È ammesso il recupero ai fini residenziali degli annessi agricoli esistenti. Sono escluse dalle presenti norme gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo



	svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo documentato della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, inseriti all'interno delle zone C1/S (zone urbanizzazione diffusa e consolidata nel P.A.T.I.), che saranno normati con quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04 e dalle presenti norme in materia. 17. Gli interventi sui fabbricati vincolati ex art. 10 L.R. n.24/85' dovranno rispettare le prescrizioni dettate dai corrispondenti elaborati di rilevazione. 18. Sono inoltre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione che possono prevedere l'accorpamento di volumi accessori esistenti in unico edificio, anche su diversa area di sedime, nel caso di cambio di destinazione d'uso compatibile. Gli interventi sono consentiti con le prescrizioni sopra riportate. 19. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente. 20. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
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:	VEDI NORME RIPORTATE
Volume massimo ammesso:	800

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO INTERVENTI n. 2
In forza della delibera:	D.G.C. N. 4 DEL 13-03-2021
Zona omogenea:	Art. 29 ZONA C1/S – NUCLEI RESIDENZIALI CONSOLIDATI



Norme tecniche di attuazione:

Art. 29 ZONA C1/S – NUCLEI RESIDENZIALI CONSOLIDATI Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento: 1. P.A.T.I. del Medio Polesine. Elaborati grafici di riferimento: 2. Tavv. n.1A Intero territorio comunale scala 1:5000; 3. Tavv. n.2A/B/C Zone significative, scala 1:2000; Disciplina di zona: 4. Gli Elaborati TAV. 1 e TAV. 2 del P.I. evidenziano le aree di edificazione diffusa o consolidata indicate nel P.A.T.I., come “Zone C1/S –Nuclei Residenziali Consolidati”, al cui interno vengono individuati dei lotti nei quali è ammessa la nuova edificazione non per indice, ma con un volume predeterminato. 5. In modo particolare sono individuate le seguenti tipologie di lotti: Lotto tipo A: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 600 mc; Lotto tipo B: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 800 mc; Lotto tipo C: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 1000 mc; 6. Modalità di intervento: Intervento diretto per le lettere a), b), c), d) dell’art. 3 D.P.R. 380/2001 per gli edifici esistenti; è ammesso l’ampliamento fino ad un massimo di mc. 800 compreso l’esistente per ogni unità abitativa esistente. Per gli interventi di cui all’art.3, lettera e), del D.P.R. 380/2001 è previsto l’intervento diretto in seguito all’individuazione dei lotti edificabili, riportati nelle Tavv. del P.I. 7. Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato, singolo e a schiera per un massimo di 3 unità abitative; 8. Numero massimo dei piani: 2 fuori terra oltre l’eventuale piano interrato o seminterrato; 9. Altezza massima del fabbricato (H): 7,50 ml; 10. Distanza dal confine stradale: dovrà essere rispettata una distanza minima di m. 5,00; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada. 11. Distanza dai confini di proprietà: così come previsto dall’Art. 17 comma 5 delle presenti norme; 12. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: E’ prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata. La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 3,00. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all’altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all’altezza stessa. Variante parziale n. 2 al P.I. di Villamarzana



	<p>pag. 45 NORME TECNICHE OPERATIVE 13. Destinazioni d'uso consentite: sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'art. 19 delle presenti N.T.O. 14. Parcheggi: all'interno delle Z.T.O. C1/S i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'art. 12 delle presenti N.T.O. 15. L'amministrazione al fine di garantire una migliore dotazione di opere di urbanizzazione primaria negli interventi diretti con "edificabilità puntuale su lotto inedificato" può prevedere l'obbligo di intervenire attraverso progettazione urbanistico-edilizia unitaria mediante intervento diretto con convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo. 16. È ammesso il recupero ai fini residenziali degli annessi agricoli esistenti. Sono escluse dalle presenti norme gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo documentato della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, inseriti all'interno delle zone C1/S (zone urbanizzazione diffusa e consolidata nel P.A.T.I.), che saranno normati con quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04 e dalle presenti norme in materia. 17. Gli interventi sui fabbricati vincolati ex art. 10 L.R. n.24/85' dovranno rispettare le prescrizioni dettate dai corrispondenti elaborati di rilevazione. 18. Sono inoltre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione che possono prevedere l'accorpamento di volumi accessori esistenti in unico edificio, anche su diversa area di sedime, nel caso di cambio di destinazione d'uso compatibile. Gli interventi sono consentiti con le prescrizioni sopra riportate. 19. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente. 20. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO



particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi norme riportate
Volume massimo ammesso:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO

Descrizione: di cui al punto **ABITAZIONE**

Stato di manutenzione generale: sufficiente Condizioni generali dell'immobile: Al piano terra si accede dalla veranda all'ingresso che da a sx al soggiorno, dove è posizionata una stufa a pellet, mentre a dx alla cucina con retrocucina, sono ancora posizionati i termosifoni quando la casa era servita dalla caldaia a gasolio, ora rimossa, non risulta possibile verificare lo stato di manutenzione delle tubature, casa priva di isolamento termico esterno, su pavimento e soffitto. Le pavimentazioni al piano terra e primo sono varie da ceramiche datate e a piastrelle in cemento con graniglia levigata tutti originari anni 60/70 escluso una stanza rifatta. serramenti con vetro singolo in legno verniciato chiaro. Tapparelle in pvc esterne. La cantina non è molto rifinita mentre il ripostiglio interrato e grezzo. La struttura è principalmente in muratura piena, I solai il laterocemento eseguito in opera. Il manto di copertura è in tegole di cemento brunito, con grondaie in lamiera preverniciata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **175,00**

E' posto al piano: Seminterrato- Terra- Primo

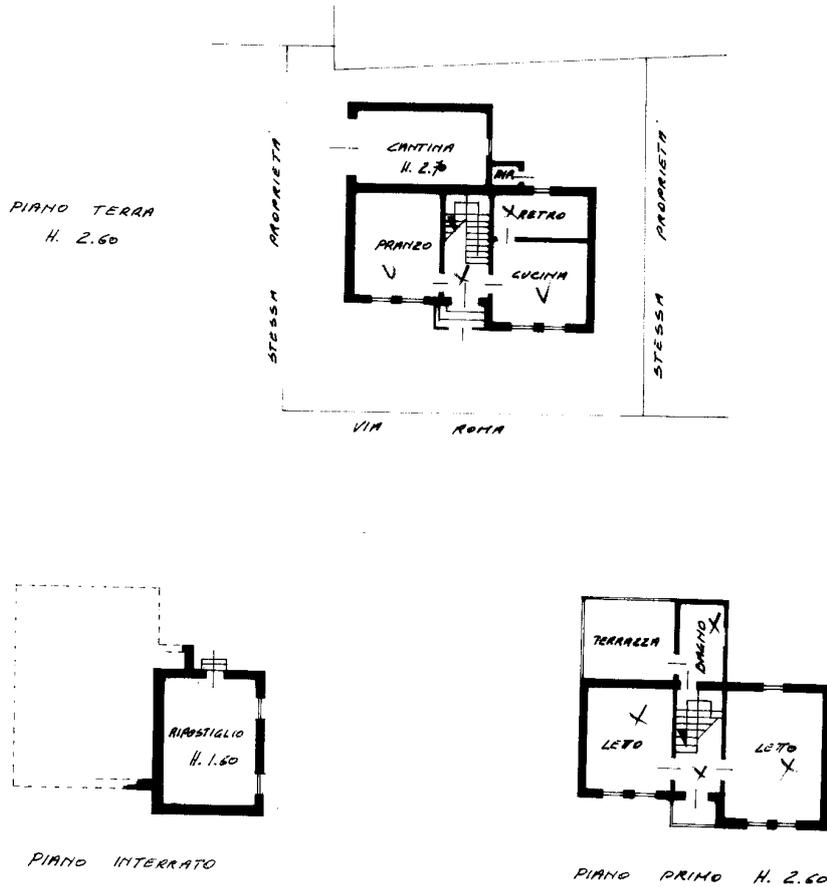
L'edificio è stato costruito nel: 1950 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. varie vedi planimetrie

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto





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

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori in alluminio ma con caldaia mancante
Stato impianto	NON FINZIONANTE
Impianto a norma	NO
Note	per il riscaldamento si provvede con stufa a pellet mentre acqua calda con boiler elettrico

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatiz-	NO
--	----



zazione	
---------	--

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si opera al fine di ottenere la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) basata sulla somma delle “diverse superfici ponderate” che compongono l’immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali prevista dagli standard internazionali di valutazione (ISV).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terra-prim	sup reale lorda	116,00	1,00	116,00
ripostiglio piano interrato	sup reale lorda	26,00	0,35	9,10
cantina piano terra	sup reale lorda	20,00	0,50	10,00
terrazzo e veranda	sup reale lorda	13,00	0,25	3,25
		175,00		138,35

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 sem 2023

Zona: villamarzana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: case singole

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 850

Descrizione: di cui al punto **TERRENO**

Terreno a Giardino per area cortiliva dell'abitazione

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **323,00**

Stato di manutenzione generale: buono



Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

valore del giardino come accessorio dell'abitazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Giardino	sup reale lorda	323,00	1,00	323,00
		323,00		323,00

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

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

I valori MCA, con vendite molto limitate nessun fabbricato rintracciato con le caratteristiche del bene in oggetto.

Quindi si è proceduto tramite un confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili. Sono stati verificati i valori OMI da 610 a 850 €/mq aggiornati per tipologia di fabbricato e per periodo di temporale che sono risultati compatibili tanto che si è deciso di adottare l'importo di €650,00/mq adottando ai valori minimi delle compravendite anche verificate con le agenzie immobiliari della zona e con il borsino immobiliare che da un valore medio tra I 704,00-732,00€/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ROVIGO;Conservatoria dei Registri Immobiliari di ROVIGO;Uffici del registro di ROVIGO;Ufficio tecnico di VILLAMARZANA. Agenzie della zona

8.3 Valutazione corpi:**ABITAZIONE.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.927,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra- primo	116,00	€ 650,00	€ 75.400,00
ripostiglio piano interrato	9,10	€ 650,00	€ 5.915,00
cantina piano terra	10,00	€ 650,00	€ 6.500,00
terrazzo e veranda	3,25	€ 650,00	€ 2.112,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.927,50
Valore corpo			€ 89.927,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.927,50



Valore complessivo diritto e quota

€ 89.927,50

TERRENO.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.230,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Giardino	323,00	€ 10,00	€ 3.230,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.230,00
Valore corpo			€ 3.230,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.230,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.230,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE		138,35	€ 89.927,50	€ 89.927,50
TERRENO		323,00	€ 3.230,00	€ 3.230,00

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%) **€ -13.973,63**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ -2.000,00**

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: **€ 77.183,88**

ARROTONDAMENTO DEL VALORE A BASE ASTA € 77.000,00

Data generazione:

13-03-2024

Allegati: -visure ipocatastali, atti notarili,
-documentazione Urbanistica-Edilizia,
-documentazione fotografica.
- locazioni.

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Areggi

