

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **58/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03/03/2023, ORE 11-00

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Ylenia Carlini**

Via Verdi 4 A 45100 Rovigo Tel. 042527028

ylenia.carlini@gmail.com

ylenia.carlini@comlegis.com

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: p.a. Giorgio Ferrighi
Codice fiscale: FRRGRG65D24L359K
Partita IVA: 00992850297
Studio in: via roma 3290 - 45020 45020
Telefono: 3282240230
Email: giorgio.ferrighi@gmail.com
Pec: giorgio.ferrighi@gmail.com



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - via Foscarina 26 - Barbona (PD) - 35040

Lotto: 001

Corpo: A casa di civile abitazione con scoperto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

diritto di Nuda Proprietà 1/1 diritto di proprietà
Usufrutto 1/1, foglio 4, particella 156, subalterno 2, indirizzo barbona via foscarina 26, piano T
- 1, comune Barbona, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 129, rendita €
371,85

foglio 4, particella 156, subalterno 3, indirizzo barbona via foscarina 26, piano T - 1, comune
Barbona, categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, superficie 31, rendita € 24,79

sezione censuaria Barbonafoglio 4, particella 157, qualità SEMIN ARBOR, classe 03, superficie
catastale 2088, reddito dominicale: € 13.09, reddito agrario: € 8.63,

sezione censuaria Barbonafoglio 4, particella 49, qualità SEMIN ARBOR, classe 02, superficie
catastale 3285, reddito dominicale: € 23.96, reddito agrario: € 16.12,

2. Stato di possesso

Bene: - via Foscarina 26 - Barbona (PD) - 35040

Lotto: 001

Corpo: A casa di civile abitazione con scoperto

Possesso: Occupato da usufruttuario.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - via Foscarina 26 - Barbona (PD) - 35040

Lotto: 001

Corpo: A casa di civile abitazione con scoperto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - via Foscarina 26 - Barbona (PD) - 35040

Lotto: 001

Corpo: A casa di civile abitazione con scoperto

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari



Beni: - via Foscarina 26 - Barbona (PD) - 35040

Lotto: 001

Corpo: A casa di civile abitazione con scoperto
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - via Foscarina 26 - Barbona (PD) - 35040

Lotto: 001

Corpo: A casa di civile abitazione con scoperto
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - via Foscarina 26 - Barbona (PD) - 35040

Lotto: 001

Corpo: A casa di civile abitazione con scoperto
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - via Foscarina 26 - Barbona (PD) - 35040

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 82.000,00

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 informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo



le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre 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 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 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 nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di Efy-Sistem 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 **Barbona (PD)**
Località/Frazione **via Foscarina 26**

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A casa di civile abitazione con scoperto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: via Foscarina 26

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: attualmente il detentore del diritto di Usufrutto ha [REDACTED] anni di età

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] diritto di Nuda Proprietà 1/1 [REDACTED] diritto di proprietà Usufrutto 1/1, foglio 4, particella 156, subalterno 2, indirizzo barbona via foscarina 26, piano T - 1, comune Barbona, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 129, rendita € 371,85

Confini: l'immobile confina a nord con mapp 49 stessa ditta ad est con mapp. 50 e 371 di altra ditta a sud con mapp. 157 stessa ditta ad ovest con mapp 253 e 250

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] diritto di Nuda Proprietà 1/1 [REDACTED] diritto di proprietà Usufrutto 1/1, foglio 4, particella 156, subalterno 3, indirizzo barbona via foscarina 26, piano T - 1, comune Barbona, categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, superficie 31, rendita € 24,79

Confini: l'immobile confina a nord con mapp 49 stessa ditta ad est con mapp. 50 e 371 di altra ditta a sud con mapp. 157 stessa ditta ad ovest con mapp 253 e 250

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] diritto di Nuda Proprietà 1/1 [REDACTED] diritto di proprietà Usufrutto 1/1, sezione censuaria Barbona, foglio 4, particella 157, qualità SEMIN ARBOR, classe 03, superficie catastale 2088, reddito dominicale: € 13.09, reddito agrario: € 8.63

Confini: l'immobile confina a nord con mapp 156 stessa ditta ad est con mapp. 371 di altra ditta a sud con demanio argine Adige, ad ovest con mapp 255 254 253 altra ditta

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] diritto di Nuda Proprietà 1/1 [REDACTED] diritto di proprietà Usufrutto 1/1, sezione censuaria Barbona, foglio 4, particella 49, qualità SEMIN ARBOR, classe 02, superficie catastale 3285, reddito dominicale: € 23.96, reddito agrario: € 16.12

Confini: l'immobile confina a nord con mapp 288 altra ditta ad est con mapp. 50 di altra ditta a sud con mapp 156 stessa ditta, ad ovest con mapp 250 altra ditta

Conformità catastale:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piccolo edificio accostato alla casa principale in parte non utilizzabile (deve essere demolito)

Regolarizzabili mediante: demolizione e ripristino

Descrizione delle opere da sanare: piccolo manufatto in laterizio e tetto in probabile eternit. demolizione e ripristino: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: dalle verifiche sul posto si può confermare la conformità

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona agricola con collegamenti normali

Caratteristiche zona: Agricola normale

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

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: lendinara este monselice.

Attrazioni paesaggistiche: a ridosso del fiume Adige.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] usufruttuario.

Note: usufrutto

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:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigo in data 07/02/2022 ai nn. 69 iscritto/trascritto a Este in data 08/03/2022 ai nn. 1335/871;

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:

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] proprietario/i ante ventennio al **11/03/1998** . In forza di divisione immobiliare.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11/03/1998 al 26/10/1998 . In forza di denuncia di successione; registrato a Este, in data 08/07/1998, ai nn. 13511.1/1998; trascritto a Este, in data



26/11/2001, ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (nuda proprietà) [REDACTED] (Diritto di usufrutto) dal 26/10/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di PUBBLICO UFFICIALE Massei Lendinara, in data 26/10/1998, ai nn. 7152.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: pratica edilizia 07/1980
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: ampliamento fabbricato ad uso abitazione
 Oggetto: Ampliamento fabbricato
 Presentazione in data 08/02/1979 al n. di prot. 275
 Rilascio in data 27/02/1980 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel piano terra zona garage e disbrigo è stata tolta una parete divisoria che deve essere ripristinata,
 Regularizzabili mediante: ripristino
 Descrizione delle opere da sanare: ricostruzione parete
 ripristino: € 1.000,00
 Oneri Totali: **€ 1.000,00**
 Note: nessun onere tecnico in quanto disegni sono già corretti sia presso il comune e il catasto.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piccola costruzione in laterizio ad est del fabbricato
 Regularizzabili mediante: demolizione e ripristino
 Descrizione delle opere da sanare: piccolo manufatto

Note: importa da detrarre già calcolato in precedenza

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. N. 54 DEL 22/03/1988 E N 60 DEL 30/03/1988 e succ. mod ed integrazioni
Norme tecniche di attuazione:	vedasi comunicazione CTU pro 4338/2022 del 26/11/2022 allegata alla perizia.



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Zona "E" agricola sottozona "E2" – di primaria importanza produttiva di cui all'art. 20 delle N.T.A. Le particelle n. 156-157 ricadono integralmente, e la n. 49 parzialmente, in fascia di rispetto fluviale soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – rif. Art. 26 N.T.A

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A casa di civile abitazione con scoperto**

casa con scoperto, la casa è una piccola casetta su due piani (piano terra con garage e piccola zona con bagno di servizio (una parte dividente il garage e la zona disbrigo è stata tolta) dovrà essere ripristinata, e scala che porta al piano superiore, ove abbiamo una zona a giorno e una zona a notte, la zona a giorno consta di soggiorno e una cucina, la zona a notte si raggiunge mediante una entrata con alcuni gradini e porta alla zona a notte con due camere da letto un bagno e un ripostiglio. All'esterno è stata costruita un annesso che deve essere demolito in quanto non confacente e non ricompreso nei titoli abitativi delle pratiche catastali presenti in comune. L'immobile ha anche dei terreni a sud e a nord che potrebbero essere coltivati (la zona è rinomata per le verdure).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.533,00**

E' posto al piano: t 1

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26; ha un'altezza utile interna di circa m. piano primo circa 2,75 piano terra 2.35

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	dato non rinvenuto

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo foglio 4 part. 49	sup lorda di pavimento	3.285,00	1,00	3.285,00
seminativo foglio 4 particella 157	sup lorda di pavimento	2.088,00	1,00	2.088,00
abitazione A/2	sup lorda di pavimento	129,00	1,00	129,00
garage C/6	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
		5.533,00		5.533,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este;

Uffici del registro di Este;

Ufficio tecnico di Barbona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: contattata importante agenzia locale (este) che ha dato importanti informazioni sulla zona oggetto di stima.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): allegata scheda agenzia delle entrate della zona di Barbona.

8.3 Valutazione corpi:

A casa di civile abitazione con scoperto. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.546,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo foglio 4 part. 49	3.285,00	€ 2,00	€ 6.570,00
seminativo foglio 4 part-cella 157	2.088,00	€ 2,00	€ 4.176,00
abitazione A/2	129,00	€ 600,00	€ 77.400,00
garage C/6	31,00	€ 400,00	€ 12.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.546,00
Valore corpo			€ 100.546,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 100.546,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.273,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A casa di civile abitazione con scoperto	Abitazione di tipo civile [A2]	5.533,00	€ 100.546,00	€ 50.273,00

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%) € 15.081,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

arrotondamento € -464,10

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile (i terreni potrebbero essere scorporati ma per le loro esigue dimensioni sono stati ricompresi in un unico lotto).

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:



Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 82.000,00

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto in cui si trova per la quota di usufrutto:
€ 41.000,00**

Data generazione:
26-01-2023

L'Esperto alla stima
p.a. Giorgio Ferrighi

