

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa

contro:

N° Gen. Rep. 179/2022

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-06-2023 ore 10:15

- Giudice Delle Esecuzioni: Dottor MARCO PESOLI

- Custode Giudiziario: Dottor Marco Brizzolari di Rovigo

- Ubicazione Immobili: Comune di Stienta (RO) – via Federico Fellini n. 74

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto unico</p>
--

Esperto alla stima: Geom. Roberto Tortello
VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558:2014
N. 0189_VI;
ISCRIZIONE REGISTRO EUROPEO VALUTATORI
REV-IT/CNGeGL/2021/35

Codice fiscale: TRTRRT58M23C967B
Partita IVA: 00575510292
Studio in: Via Malipiera n. 49 - Porto Viro (RO)
Telefono: 0426 631211
Fax: 0426 631211
Email: tortello1tortelloroberto@gmail.com
Pec: roberto.tortello@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Federico Fellini n. 74 - Stienta (RO) - 45039

Lotto: unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Diritto di proprietà per 1/2 - - Diritto di proprietà per 1/2, foglio 12, particella 1865, subalterno 8, indirizzo Via Federico Fellini 74, piano Terra - 1° - 2°, comune Stienta, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 6, superficie mq 107 (totali escluse aree scoperte mq 102), rendita € 573,27

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

- Diritto di proprietà per 1/2 - Diritto di proprietà per 1/2, foglio 12, particella 1865, subalterno 9, indirizzo Via Federico Fellini 74, piano Terra , comune Stienta, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 14, superficie mq 17 , rendita € 39,77

Corpo: C

Categoria: Corte o resede [CO]

Bene comune non censibile (corte comune ai sub. 8 – 9), foglio 12, particella 1865, subalterno 10, indirizzo Via Federico Fellini 74, piano Terra , comune Stienta, categoria Bene comune non censibile (corte comune ai sub. 8 e 9)

2. Stato di possesso

Bene: Via Federico Fellini n. 74 - Stienta (RO) - 45039

Lotto: unico

Corpo: A

Possesso: Occupato dai debitori

Corpo: B

Possesso: Occupato dai debitori

Corpo: C

Possesso: Occupato dai debitori

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Federico Fellini n. 74 - Stienta (RO) - 45039

Lotto: unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI al piano terra

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Federico Fellini n. 74 - Stienta (RO) - 45039

Lotto: unico

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Corpo: B

Creditori Iscritti:.

Corpo: C

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Federico Fellini n. 74 - Stienta (RO) - 45039

Lotto: unico

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Federico Fellini n. 74 - Stienta (RO) - 45039

Lotto: unico

Corpo: A

Misure Penali: dato non conosciuto

Corpo: B

Misure Penali: dato non conosciuto

Corpo: C

Misure Penali: dato non conosciuto

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Federico Fellini n. 74 - Stienta (RO) - 45039

Lotto: unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Federico Fellini n. 74 - Stienta (RO) - 45039

Lotto: unico

Valore complessivo intero: € 121.000,00

QUESITO

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 potr essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.**

1. **PROVEDA** 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.
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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;
 - d) 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 perito, 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 previste 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 pro-

cedura, 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 urbanistiche - edilizie
- Difformità Catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali Cause in corso
 - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
 - La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione.
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)
 - La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valo-

re). 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 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 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

Beni in Stienta (RO)
Via Federico Fellini n. 74

Lotto: 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:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Federico Fellini n. 74

Note: Appartamento ad uso civile abitazione piano terra - primo e secondo (catasto fabbricati foglio 12 Stienta (RO) - particella 1865 sub. 8), con annesso corte di pertinenza ad uso esclusivo (catasto fabbricati foglio 12 Stienta (RO) - particella 1865 sub.10 - B.C.N.C. corte esclusiva ai sub. 8 - 9), e le quote di comproprietà indivise sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, ed in particolare sull'area sottostante e circostante l'intero complesso immobiliare censita al catasto terreni al foglio 12 di Stienta (RO) - particella 1865 - E.U. di mq 1018, facente parte di un complesso immobiliare in buono stato di manutenzione e conservazione di piani tre edificato a blocco, composto da n. 5 appartamenti e n.4 garage, ricadente in zona centrale del comune di Stienta (RO).

L'appartamento è composto al piano terra da : Portico - cucina - pranzo/soggiorno - disbrigo - bagno - scala interna, al piano primo da : disbrigo - bagno - n. 2 vani letto - balcone - loggia, ed al piano secondo da : Locale sotto tetto non abitabile.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

Quota e tipologia del diritto

1/2 - Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - Diritto di proprietà per 1/2 - - Diritto di proprietà per 1/2, foglio 12, particella 1865, subalterno 8, indirizzo Via Federico Fellini 74, piano Terra - 1° - 2°, comune Stienta, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 6, superficie mq 107 (totali escluse aree scoperte mq 102), rendita € 573,27.

Derivante da: Costituzione del 13/12/2010 Pratica n. RO0150658 in atti dal 13/12/2010 - Costituzione (n. 1181.1/2010). Ultimazione del fabbricato urbano del 25/03/2011 Pratica n. RO0051873 in atti dal 25/03/2011 (n.17661.1/2011) Variazione nel classamento del 04/08/2011 Pratica n. RO0107511 in atti dal 04/08/2011 (n.21435.1/2011).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Quote di comproprietà indivise sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, ed in particolare sull'area sottostante e circostante l'intero complesso immobiliare censita al catasto terreni al foglio 12 di Stienta (RO) - particella 1865 - E.U. di mq 1018.

Confini: A Nord: particella 1865 sub. 12 a Est: particella 1865 sub. 9 - a Sud: Strada Pubblica Via Federico Fellini e corte comune - a Ovest particella 1865 sub. 11.
Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Fabbricato sprovvisto di attestato di prestazione energetica dell'edificio.

Al catasto terreni la particella 1865, risulta censita E.U. di mq 1018

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Federico Fellini n. 74

Note: Garage singolo piano terra (catasto fabbricati foglio 12 Stienta (RO) - particella 1865 sub. 9), con annesso corte di pertinenza ad uso esclusivo (catasto fabbricati foglio 12 Stienta (RO) - particella 1865 sub.10 - B.C.N.C. corte esclusiva ai sub. 8 - 9), e le quote di comproprietà indivise sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, ed in particolare sull'area sottostante e circostante l'intero complesso immobiliare censita al catasto terreni al foglio 12 di Stienta (RO) - particella 1865 - E.U. di mq 1018, facente parte di un complesso immobiliare in buono stato di manutenzione e conservazione di piani tre edificato a blocco, composto da n. 5 appartamenti e n.4 garage, ricadente in zona centrale del comune di Stienta (RO).

Il Garage si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

Quota e tipologia del diritto

1/2 - Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - Diritto di proprietà per 1/2 - Diritto di proprietà per 1/2, foglio 12, particella 1865, subalterno 9, indirizzo Via Federico Fellini 74, piano Terra, comune Stienta, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 14, superficie mq 17, rendita € 39,77.

Derivante da: Costituzione del 13/12/2010 Pratica n. RO0150658 in atti dal 13/12/2010 - Costituzione (n. 1181.1/2010). Ultimazione del fabbricato urbano del 25/03/2011 Pratica n. RO0051873 in atti dal 25/03/2011 (n.17661.1/2011) Variazione nel classamento del 04/08/2011 Pratica n. RO0107511 in atti dal 04/08/2011 (n.21435.1/2011).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Quote di comproprietà indivise sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, ed in particolare sull'area sottostante e circostante l'intero complesso immobiliare censita al catasto terreni al foglio 12 di Stienta (RO) -

particella 1865 - E.U. di mq 1018.

Confini: A Nord: particella 1865 sub. 11 a Est: particella 1865 sub. 1 - a Sud: Strada Pubblica Via Federico Fellini - a Ovest corte comune particella 1865 sub. 10. Salvo più precisi e attuali.

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Fabbricato sprovvisto di attestato di prestazione energetica dell'edificio.

Al catasto terreni la particella 1865, risulta censita E.U. di mq 1018

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

Identificativo corpo: C.

Corte o resede [CO] sito in Via Federico Fellini n. 74

Note: Particella 1865 sub. 10 - B.C.N.C – (Corte comune ai sub. 8 – 9)

Quota e tipologia del diritto

1/2 - Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene comune non censibile- corte comune ai sub. 8 -9, foglio 12, particella 1865, subalterno 10, indirizzo Via Federico Fellini 74, piano Terra , comune Stienta, categoria Bene comune non censibile (corte comune ai sub. 8 e 9).

Derivante da: Costituzione del 13/12/2010 Pratica n. RO0150658 in atti dal 13/12/2010 - Costituzione (n. 1181.1/2010).

Confini: A Nord: particella 1810 - a Est: particella 1865 sub. 1 - 7 - a Sud: Strada Pubblica Via Federico Fellini - a Ovest: particella 1865 sub. 11. Salvo più precisi e attuali

Note: Vi è corrispondenza tra gli identificativi catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto.

Al catasto terreni la particella 1865, risulta censita E.U. di mq 1018

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento ad uso civile abitazione piano terra - primo e secondo (catasto fabbricati foglio 12 Stienta (RO) - particella 1865 sub. 8), con annesso garage al piano terra (catasto fabbricati foglio 12 Stienta (RO) - particella 1865 sub. 9), corte di pertinenza ad uso esclusivo (catasto fabbricati foglio 12 Stienta (RO) - particella 1865 sub.10 - B.C.N.C. corte esclusiva ai sub. 8 - 9), e le quote di comproprietà indivise sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, ed in particolare sull'area sottostante e circostante l'intero complesso immobiliare censita al catasto terreni al foglio 12 di Stienta (RO) - particella 1865 - E.U. di mq 1018, facente parte di un complesso immobiliare in buono stato di manutenzione e conservazione di piani tre edificato a blocco, composto da n. 5 appartamenti e n.4 garage, ricadente in zona centrale del comune di Stienta (RO).

L'appartamento risulta completamente recintato sui tre lati e si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Fermata autobus (Buone), Poste e telecomunicazioni (Buone), Stazione Carabinieri (Buone), Farmacia (Buone), Scuole (Buone)

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus Km 0.5

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Stienta (RO), Via Federico Fellini n. 74

Occupato dai debitori

Note: Immobile attualmente occupato dagli esecutati, ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Stienta (RO), Via Federico Fellini n. 74

Occupato dai debitori

Note: Immobile attualmente occupato dagli esecutati, ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

Identificativo corpo: C

Corte o resede [CO] sito in Stienta (RO), Via Federico Fellini n. 74

Occupato dai debitori

Note: Immobile attualmente occupato dagli esecutati, ma da ritenersi libero alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

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:

- A favore del fondo identificato al foglio 12 mappale 93 - 1626 - 1636 superficie (mq) mq 4891. A rogito di Segretario Comunale ██████████ in data 21/11/2005 – repertorio n. 1525, iscritto/trascritto a Rovigo in data ai nn. 13579/7450 ;
Convenzione Edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria stipulata a favore del comune di Stienta (RO) / contro ██████████ che vincola i terreni siti in comune di Stienta , identificati al catasto terreni al foglio 12 - particelle 93 - 1626 - 1636 di totali mq 4891, (terreni poi successivamente frazionati e sui quali ricade il complesso immobiliare in cui si trovano gli immobili ricadenti nella presente procedura esecutiva).

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C

- A favore del fondo identificato al foglio 12 mappale 842 - 1626 - 1636 - 1788 superficie (mq) mq 1565. A rogito di Notaio Mauro Coppola di Occhiobello in data 18/07/2008- Repertorio n. 71651/11701, iscritto/trascritto a Rovigo in data 11/08/2008 ai nn. 8538/5040 ;

Costituzione di vincolo per cessione capacità edificatoria a favore del comune di Stienta (RO) / contro, che trasferiscono la capacità edificatoria residua di mc 150, sui terreni siti in comune di Stienta, identificati al catasto terreni al foglio 12 - particelle 842 - 1626 - 1636 - 1788 di totali mq 1565, (terreni poi successivamente frazionati e sui quali ricade il complesso immobiliare in cui si trovano gli immobili ricadenti nella presente procedura esecutiva)..

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C

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. contro;

Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario ;

Importo ipoteca:

A rogito di Notaio– repertorio n.; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 20/05/2011 ai nn.

Note: Ipoteca Volontaria a favore di che colpisce tutti gli immobili ricadenti nella presente procedura esecutiva. Durata anni 30.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di contro;

Derivante da: - verbale di pignoramento immobili ;

A rogito di Tribunale di– repertorio n. iscritto /trascritto a Rovigo in data 13/12/2022 ai nn.

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore che colpisce tutti gli immobili ricadenti nella presente procedura esecutiva..

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna*

4.3 Misure Penali : dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Stienta (RO), Via Federico Fellini n. 74

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: Quote di comproprietà indivise sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, ed in particolare sull'area sottostante e circostante l'intero complesso

immobiliare censita al catasto terreni al foglio 12 di Stienta (RO) - particella 1865 - E.U. di mq 1018.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI al piano terra

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: B

Garage o autorimessa [G] sito in Stienta (RO), Via Federico Fellini n. 74

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: Quote di comproprietà indivise sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, ed in particolare sull'area sottostante e circostante l'intero complesso immobiliare censita al catasto terreni al foglio 12 di Stienta (RO) - particella 1865 - E.U. di mq 1018.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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: C

Corte o resede [CO] sito in Stienta (RO), Via Federico Fellini n. 74

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: SI

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:

6.1) – Precedenti proprietari:

Titolare/Proprietario: - Diritto di proprietà per 3/9; - Diritto di proprietà per 3/9; Diritto di proprietà per 1/9; - Diritto di proprietà per 1/9- Diritto di proprietà per 1/9; dal 14/09/2004 al 03/12/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio di Rovigo, in data 14/09/2004 – repertorio n; trascritto a Rovigo, in data 23/09/2004, ai nn.

Note: Atto di compravendita del terreno sito in comune di Stienta identificato al catasto terreni al

foglio 12 - particelle 1626 di mq 465 -1636 di mq 9 - 1788 di mq 544, per complessivi mq 1018, sul quale verrà edificato il complesso immobiliare ove ricadono gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Si precisa, che la provenienza nel ventennio deriva da precedenti denunce di successione dei vecchi proprietari, parte accettate con beneficio di inventario e parte con accettazione tacita di eredità con decorrenza dal 12/02/1968 trascritto a Rovigo ai nn 779/635.

Titolare/Proprietario: - Diritto di proprietà per 1/1 dal **03/12/2007 al 28/04/2021**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio, in data 03/12/2007 – repertorio n.; trascritto a Rovigo, in data 13/12/2007, ai nn..

Note: Atto di compravendita con il quale il signor acquista il terreno sito in comune di Stienta identificato al catasto terreni al foglio 12 - particelle 1626 di mq 465 -1636 di mq 9 - 1788 di mq 544, per complessivi mq 1018, sul quale verrà edificato il complesso immobiliare ove ricadono gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

6.2) – Attuali proprietari:

Titolare/Proprietario: - Diritto di proprietà per 1/2 - Diritto di proprietà per 1/2 dal **28/04/2021 ad oggi (attuali proprietari)**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio, in data 28/04/2011- repertorio n. 74921/14274; registrato a Badia Polesine , in data, ai nn. 1154/1T; trascritto a Rovigo, in data 20/05/2011, ai nn..

Note: Atto di compravendita con il quale i signori, acquistano gli immobili ricadenti nella presente procedura esecutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in Via Federico Fellini n. 74

Garage o autorimessa [G] sito in Stienta (RO), Via Federico Fellini n. 74

Numero pratica: P.E. 2007/122

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Denuncia di Inizio attività

Per lavori: Costruzione di un fabbricato plurifamiliare per n. 5 alloggi.

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 17/12/2007 al n. di prot. 6935

Abitabilità/agibilità in data 22/04/2011 al n. di prot. Licenza n. 2010/84 del 22/04/2011

NOTE: Concessione Edilizia n. 29 del 30/09/2008 .

Agibilità rilasciata in data 22-04-2011 - n. 2010/84 del 22/04/2011, per le unità immobiliari ricadenti nella presente procedura esecutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione in villini [A7] sito in Via Federico Fellini n. 74

Garage o autorimessa [G] sito in Stienta (RO), Via Federico Fellini n. 74

Numero pratica: P.E. 2010/84 - DIA n. 71/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività - art. 22 - 23 D.P.R. 06/06/2001 n. 380

Note tipo pratica: Denuncia di Inizio attività

Per lavori: Variante in corso d'opera alla concessione edilizia Concessione edilizia n. 29 del 30/09/2008

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/11/2010 al n. di prot. 7127

Abitabilità/agibilità in data 22/04/2011 al n. di prot. Licenza n. 2010/84 del 22/04/2011

NOTE: Denuncia di Inizio attività n. 71/2010 del 05/11/2010.

Agibilità rilasciata in data 22-04-2011 - n. 2010/84 del 22/04/2011, per le unità immobiliari ricadenti nella presente procedura esecutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

in fase di sopralluogo eseguito in loco, e dal raffronto degli elaborati grafici concessionati presenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Stienta (RO), si è accertato la presenza di una tettoia in legno per ricovero auto, abusivamente realizzata sul lato Nord/Ovest dell'abitazione, i cui pilastri in elevazione non rispettano la distanza di ml 1,50 dai confini finitimi

Opera abusiva da rimuovere con ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese del futuro aggiudicatario
Regolarizzabili mediante: Rimozione della tettoia abusiva con ripristino dello stato dei luoghi

Costi di rimozione tettoia in legno abusiva: **€ 2.000,00**

Oneri Totali presunti: **€ 2.000,00**

Note: Il futuro aggiudicatario dovrà rimuovere a sua cura e spese la tettoia in legno per ricovero auto, abusivamente realizzata sul lato Nord/Ovest dell'abitazione, i cui pilastri in elevazione non rispettano la distanza di ml 1,50 dai confini finitimi. Opera abusiva da rimuovere con ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: NON Conforme per la presenza di una tettoia in legno per ricovero auto, abusivamente realizzata sul lato Nord/Ovest dell'abitazione i cui pilastri in elevazione non rispettano la distanza di ml 1,50 dai confini finitimi, opera abusiva da rimuovere con ripristino dello stato dei luoghi.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Corte o resede [CO]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Note sulla conformità: conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Note sulla conformità: conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Corte o resede [CO]

Note sulla conformità: conforme

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Appartamento ad uso civile abitazione piano terra - primo e secondo (catasto fabbricati foglio 12 Stienta (RO) - particella 1865 sub. 8), con annesso corte di pertinenza ad uso esclusivo (catasto fabbricati foglio 12 Stienta (RO) - particella 1865 sub.10 - B.C.N.C. corte esclusiva ai sub. 8 - 9), e le quote di comproprietà indivise sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sull'area sottostante e circostante l'intero complesso immobiliare censita al catasto terreni al foglio 12 di Stienta (RO) - particella 1865 - E.U. di mq 1018, facente parte di un complesso immobiliare in buono stato di manutenzione e conservazione di piani tre edificato a blocco, composto da n. 5 appartamenti e n.4 garage, ricadente in zona centrale del comune di Stienta (RO).

L'appartamento è composto al piano terra da : Portico - cucina - pranzo/soggiorno - disbrigo - bagno - scala interna, al piano primo da : disbrigo - bagno - n. 2 vani letto - balcone - loggia, ed al piano secondo da : Locale sotto tetto non abitabile.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **128,73**

E' posto al piano: Terra - 1* - 2°

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 74; ha un'altezza utile interna di circa al Piano terra e 1°

H = ml 2,70 - Piano 2° H = ml 1,95 media

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: pietra condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterizio e c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti condizioni: buone Note: Infissi esterni in vetro doppio termopan
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: Muratura con mattoni pieni faccia vista rivestimento: pietre faccia a vista condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone Note: Portone d'ingresso blindato
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: Intern a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: impianto di riscaldamento a pavimento condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a pavimento
Stato impianto	mediocre
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 " Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e quindi tradotte nel " Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b) - Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 60% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo. 10% - terreno in comproprietà, 5% La superficie indicata è quella esterna lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Portico P.T.	superf. esterna lorda	4,40	0,35	1,54
Cucina P.T.	superf. esterna lorda	14,00	1,00	14,00
Pranzo/soggiorno P.T.	superf. esterna lorda	24,50	1,00	24,50
Disbrigo P.T.	superf. esterna lorda	2,20	1,00	2,20
Bagno P.T.	superf. esterna lorda	6,60	1,00	6,60
Scala interna P.T.	superf. esterna lorda	5,00	1,00	5,00
Disbrigo P.1°	superf. esterna lorda	5,70	1,00	5,70
Bagno P.1°	superf. esterna lorda	7,20	1,00	7,20
Letto P.1°	superf. esterna lorda	11,00	1,00	11,00
Letto P.1°	superf. esterna lorda	19,10	1,00	19,10

Balcone P.1°	superf. esterna lorda	5,25	0,35	1,84
Loggia P.1°	superf. esterna lorda	4,40	0,35	1,54
Sottotetto P.2°	superf. esterna lorda	19,38	0,35	6,78
		128,73		107,00

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

Garage singolo piano terra (catasto fabbricati foglio 12 Stienta (RO) - particella 1865 sub. 9), con annesso corte di pertinenza ad uso esclusivo (catasto fabbricati foglio 12 Stienta (RO) - particella 1865 sub.10 - B.C.N.C. corte esclusiva ai sub. 8 - 9), e le quote di comproprietà indivise sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sull'area sottostante e circostante l'intero complesso immobiliare censita al catasto terreni al foglio 12 di Stienta (RO) - particella 1865 - E.U. di mq 1018, facente parte di un complesso immobiliare in buono stato di manutenzione e conservazione di piani tre edificato a blocco, composto da n. 5 appartamenti e n.4 garage, ricadente in zona centrale del comune di Stienta (RO). Il Garage si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 - Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 74; ha un'altezza utile interna di circa m. H = ml 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**
Note: Porta REI 120

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Portone in P.V.C.** condizioni: **buone**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione delle superfici è avvenuta uniformandosi agli orientamento correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2011 " Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e quindi tradotte nel " Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare. Pertanto, la determinazione della superfici commerciali, previo rilievo di ciascuna delle unità immobiliari, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) - L'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 per quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25; b) - Le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesata secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35% - balconi con vista, 30% - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35% - Locali accessori abitabili all'interno del fabbricato principale, 60% - Locali accessori al fabbricato principale, 35% - autorimessa/garage, 50% - posto auto coperto, 30% - terreno ad uso esclusivo. 10% - terreno in comproprietà, 5% La superficie indicata è quella esterna lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage P.T.	superf. esterna lorda	17,00	0,50	8,50
		17,00		8,50

Descrizione: **Corte o resede [CO]** di cui al punto **C**

Particella 1865 sub. 10 - B.C.N.C - Corte comune ai sub. 8 - 9

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 - Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà
dei

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **0,00**

E' posto al piano: Terra

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato di manutenzione e conservazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corte comune ai sub. 8-9	sup reale lorda	0,00	0,00	0,00
		0,00		0,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

La determinazione del più probabile valore di mercato avviene applicando il metodo di stima sintetico comparativo, basato sui valori unitari assegnati per recenti compravendite immobiliari di immobili simili e/o similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, valore riferito alle superfici lorde commerciali dei locali (superficie ragguagliata applicando i relativi coefficienti per i locali accessori ed il terreno di pertinenza), comprensivo del valore del sedime del fabbricato e della quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni e sull'area di pertinenza dell'intero edificio, nello stato di manutenzione e di conservazione in cui attualmente si trova ogni singola unità immobiliare da stimare.

Dalla risultanza dei dati rilevati, applicando il metodo estimativo M.C.A. (metodo comparativo di mercato), per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato in zona e zone limitrofe, e tenuto conto dell'andamento negativo del mercato immobiliare, dovuto alla grave crisi economica - finanziaria derivante dalla pandemia causata dal COVID-19, e dallo stato attuale di crisi dovuta alla guerra che interessa l'Europa, si può assumere un parametro unitario per l'appartamento pari ad € **1.250,00/mq**.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Sienta (RO);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sienta e comuni limitrofi;

Altre fonti di informazione: Operatori del settore immobiliare presenti in zona..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Portico P.T.	1,54	€ 1.250,00	€ 1.925,00
Cucina P.T.	14,00	€ 1.250,00	€ 17.500,00
Pranzo/soggiorno P.T.	24,50	€ 1.250,00	€ 30.625,00
Disbrigo P.T.	2,20	€ 1.250,00	€ 2.750,00
Bagno P.T.	6,60	€ 1.250,00	€ 8.250,00
Scala interna P.T.	5,00	€ 1.250,00	€ 6.250,00
Disbrigo P.1°	5,70	€ 1.250,00	€ 7.125,00
Bagno P.1°	7,20	€ 1.250,00	€ 9.000,00
Letto P.1°	11,00	€ 1.250,00	€ 13.750,00
Letto P.1°	19,10	€ 1.250,00	€ 23.875,00
Balcone P.1°	1,84	€ 1.250,00	€ 2.300,00
Loggia P.1°	1,54	€ 1.250,00	€ 1.925,00
Sottotetto P.2°	6,78	€ 1.250,00	€ 8.475,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 133.750,00
Valore corpo			€ 133.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 133.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 133.750,00

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.625,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage P.T.	8,50	€ 1.250,00	€ 10.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.625,00
Valore corpo			€ 10.625,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.625,00

C. Corte o resede [CO]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corte comune ai sub. 8-9	0,00	€ 1.200,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

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 in villini [A7]	107,00	€ 133.750,00	€ 133.750,00

B	Garage o autorimessa [G]	8,50	€ 10.625,00	€ 10.625,00
C	Corte o resede [CO]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

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%) **- € 21.656,25**

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: **€ 120.718,75**

Prezzo di vendita del lotto , che viene arrotondato pari a: **€ 121.000,00**

8.6 Regime fiscale della vendita**Imposta di registro**

Data generazione: 20-02-2023

- Deposito della relazione peritale:

La presente perizia, viene depositata in formato cartaceo completa di allegati, ed invitata telematicamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Rovigo, e copia viene inviata tramite posta elettronica (email e/o pec), al custode giudiziario, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ed all'esecutato.

- Allegati :

- 1) - Scheda Riassuntiva Commerciale del Lotto di Vendita
 - 2) - Planimetrie catastali del Lotto di Vendita
 - 3) - Documentazione Fotografica del Lotto di Vendita
 - 4) - Estratti di Mappa del catasto terreni
 - 5) - Estratti di partita e visure catasto terreni e catasto fabbricati
 - 6) - Documentazione Urbanistica – Amministrativa
 - 7) - Copia Atti notarili di Provenienza
 - 8) – Visure ipotecarie – Servizio Pubblicità Immobiliare
 - 9) - Raccomandate A.R. ed email di trasmissione della perizia
- Nota spese ed onorari

L'Esperto alla stima**Geom. Roberto Tortello**

Scheda riassuntiva di natura commerciale da allegare all'ordinanza di vendita

- Esecuzione immobiliare n. 179/2022 - R.G.E.
- Giudice Esecuzione : Dottor MARCO PESOLI
- Custode Giudiziario : Dottor Marco Brizzolari di Rovigo (RO)
- Procedente :
- Esecutati :

- LOTTO UNICO DI VENDITA

- VALORE DI STIMA € 121.000,00 (Euro Centoventunomila/00)

- DIRITTO CHE SI VENDE : (Piena proprietà per 1000/1000)

Appartamento ad uso civile abitazione piano terra - primo e secondo (catasto fabbricati foglio 12 Stienta (RO) - particella 1865 sub. 8), con annesso garage al piano terra (catasto fabbricati foglio 12 Stienta (RO) - particella 1865 sub. 9), corte di pertinenza ad uso esclusivo (catasto fabbricati foglio 12 Stienta (RO) - particella 1865 sub.10 - B.C.N.C. corte esclusiva ai sub. 8 - 9), e le quote di comproprietà indivise sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, ed in particolare sull'area sottostante e circostante l'intero complesso immobiliare censita al catasto terreni al foglio 12 di Stienta (RO) - particella 1865 - E.U. di mq 1018, facente parte di un complesso immobiliare in buono stato di manutenzione e conservazione di piani tre edificato a blocco, composto da n. 5 appartamenti e n.4 garage, ricadente in zona centrale del comune di Stienta (RO).

L'appartamento risulta completamente recintato sui tre lati e si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'appartamento è composto al piano terra da : Portico - cucina - pranzo/soggiorno - disbrigo - bagno - scala interna, al piano primo da : disbrigo - bagno - n. 2 vani letto - balcone - loggia, ed al piano secondo da : Locale sotto tetto non abitabile..

Siti in comune di Stienta (RO) – via Federico Fellini n. 74, identificati in:

- Catasto Fabbricati - Foglio 12

- particella 1865 sub. 8 - cat. A/7 – cl. 1 – vani 6 – S.C. mq 107 (totale escluse aree scoperte mq 102) - r .c. € 573,27 – P.T. - 1°- 2°

- particella 1865 sub. 9 - cat. C/6 – cl. 2 – vani 6 – mq 14 - S.C. mq 17 - r .c. € 39,77 – P.T.

- particella 1865 sub.10 (B.C.N.C. – corte esclusiva ai sub. 8 – 9) – P.T.

- Catasto Terreni - Foglio 12

+ Quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale e sull'area coperta e scoperta ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

- particella 1865 – Ente urbano di mq 1018

- **Fra confini** : A Nord: particella 1810 - a Est: particella 1865 sub. 1 - 7 - a Sud: Strada Pubblica Via Federico Fellini - a Ovest: particella 1865 sub. 11. Salvo più precisi e attuali.

- **Occupazione del Bene** : Immobili attualmente occupati dal debitore, ma da ritenersi liberi alla data del decreto di trasferimento del Tribunale.

- **Abusi Edilizi** : Sono presenti abusi edilizi non sanabili, per i quali è previsto la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi a cure e spese del futuro aggiudicatario.