

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Barclays Bank Ireland PLC**
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 43/2023
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-10-2023 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**
Custode Giudiziario: **I.V.G. Rovigo**
Esperto della Stima: **Geom. MIRKO DAZIALE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO

ABITAZIONE CON VANI ACESSORI
CRESPINO (RO)



Esperto alla stima: Geom. Mirko Daziale
Codice fiscale: DZLMRK74B27E522A
Partita IVA: 01064950296
Studio in: Vicolo Luigi Siviero 13/D - 45100 ROVIGO
Telefono: 0425/423107
Fax: 0425/462827
Email: studio_daziale@libero.it
Pec: mirko.daziale@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Trieste N. 43 - Crespino (RO)**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI**Corpo:** A - ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]Intestati a [REDACTED] diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di [REDACTED]

- foglio **29**, particella **218**, scheda catastale 414, indirizzo VIA TRIESTE n. 43, piano T.-1°, comune **CRESPINO**, categoria **A/3**, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 247 mq, rendita € 368,75;
- **B.C.N.C.**, sezione censuaria **CRESPINO**, foglio **29**, particella **218**, scheda catastale 1, qualità **ENTE URBANO**, superficie catastale 621 mq.

2. Stato di possesso**Bene:** Via Trieste N. 43 - Crespino (RO)**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI**Corpo:** A - ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2021 per l'importo di euro 470,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.Note: Registrato a Agenzia delle Entrate - Telematico il 13/07/2021 ai nn. 001131 - serie 3T
Tipologia contratto: 4 (quattro) + 4 (quattro) anni, scadenza 30/06/2025.**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Trieste N. 43 - Crespino (RO)**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI**Corpo:** A - ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Trieste N. 43 - Crespino (RO)**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI**Corpo:** A - ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI**Creditori Iscritti:** Barclays Bank Ireland PLC**5. Comproprietari****Beni:** Via Trieste N. 43 - Crespino (RO)**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI**Corpo:** A - ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali**Beni:** Via Trieste N. 43 - Crespino (RO)**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI**Corpo:** A - ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Trieste N. 43 - Crespino (RO)**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI**Corpo:** A - ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via Trieste N. 43 - Crespino (RO)**Lotto:** UNICO - ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI**Valore complessivo intero:** € 100.000,00

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 inadeguati.

Successivamente: ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna e 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 staggiati 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 proprietario, 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 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 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 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 precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico



Beni in Crespino (RO)
Via Trieste N. 43

Lotto: UNICO – ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI

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

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

Dall'esame dei sopra menzionati documenti, l'indicazione e l'elencazione delle note di trascrizione dei titoli antecedenti al ventennio risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Trieste N. 43

Quota e tipologia del diritto

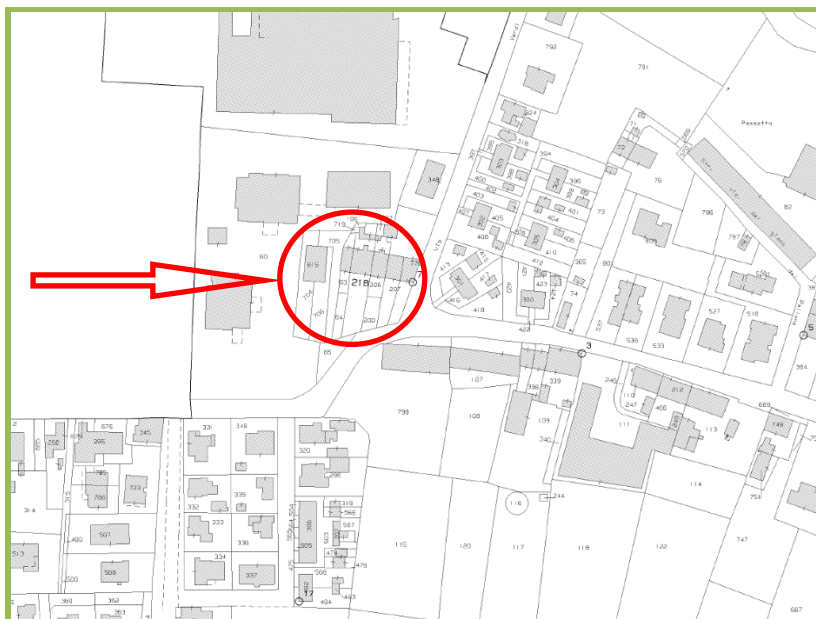
1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno



Estratto di mappa Censuario di CRESPINO (RO) - Foglio 29 m.n. 218

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] per il diritto proprietà di 1/2, in regime di [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto proprietà di 1/2, in regime di [REDACTED];

- foglio 29, particella 218, sezione censuaria CRESPINO, scheda catastale 414, indirizzo VIA TRIESTE n. 43, piano T.-1°, comune CRESPINO, categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie 247 mq, rendita € 368,75.

Derivante da: VARIAZIONE del 28/07/1996 in atti dal 29/01/1997 MODIFICHE INTERNE (n. 126.1/1986).

Confini: NORD: mappali 60, 195 e 719; SUD: Strada Pubblica Via Trieste; EST: mappali 200, 206 e 197; OVEST: mappali 63 e 64. SALVIS.



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ENTE URBANO, sezione censuaria CRESPINO, foglio 29, particella 218, scheda catastale 1, qualità B.C.N.C., superficie catastale 621 mq.

Derivante da: Impianto meccanografico del 03/11/1971.

Confini: NORD: mappali 60, 195 e 719; SUD: Strada Pubblica Via Trieste; EST: mappali 200, 206 e 197; OVEST: mappali 63 e 64. SALVIS.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal raffronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie depositate in atti, dal 10/03/1998, in corso di validità, il sottoscritto CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

PIANO TERRA: 1) In loco risulta essere stata chiusa la porta di comunicazione tra il locale cucina e il ripostiglio, in quanto il locale ripostiglio è stato trasformato in bagno; 2) il vano cantina è un locale cucina. Tali opere, non risultano essere state autorizzate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crespino.

Poichè appare possibile la regolarizzazione Comunale, con accertamento di conformità ai sensi del DPR n. 308/01, si renderà necessario, a regolarizzazione urbanistica avvenuta, procedere all'aggiornamento del classamento catastale dell'unità immobiliare in oggetto.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle planimetrie con Variazione DOC.FA.

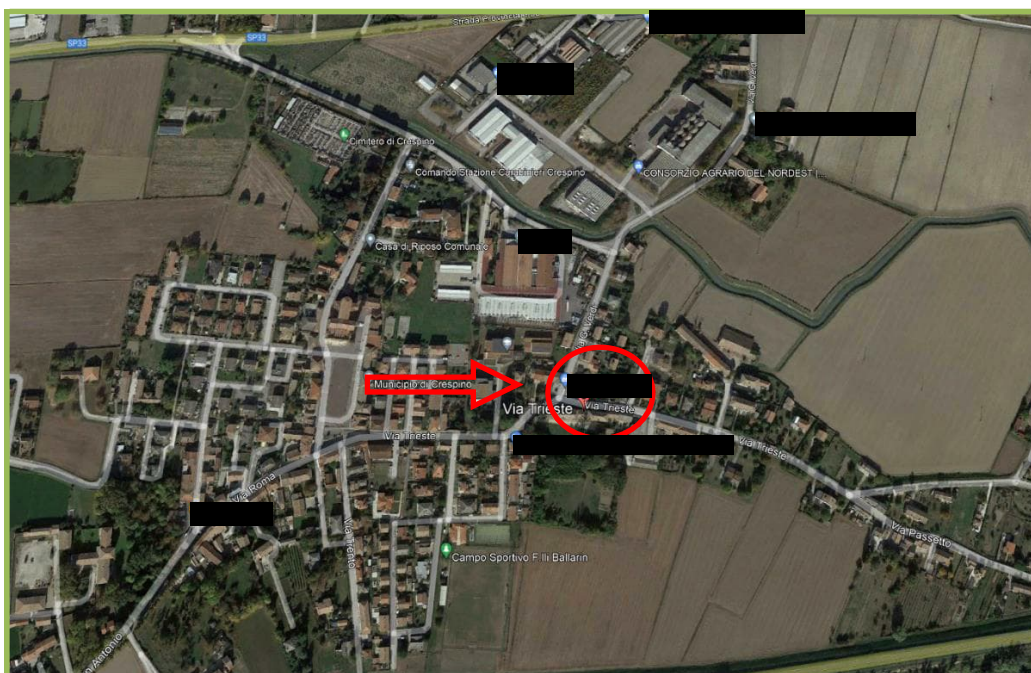
Descrizione delle opere da sanare: Per tale onere, demandato all'eventuale acquirente, è stato valutato un costo comprensivo di diritti, per denuncia di variazione docfa, e spese tecniche comprensive di accessori di legge pari ad: € 800,00.

Oneri Totali: € 800,00

Note: Gli importi su menzionati sono da ritenersi indicativi e non esaustivi, in quanto potrebbero essere diversamente determinati dal Tecnico incaricato di eseguire l'aggiornamento catastale, la sanzione potrebbe essere applicata al massimo (min. € 1.032,00 - max. € 8.264,00) e i diritti catastali potrebbero subire modifiche.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Crespino è un comune italiano di 1.783 abitanti della provincia di Rovigo, in Veneto, situato a circa 30 km da Ferrara e 17 km da Rovigo. Attualmente la sua popolazione supera di poco le due migliaia di abitanti ed è in costante flessione. Nella sua grande piazza Fetonte e nella sua ampia Chiesa, Crespino mostra i tratti di un comune che nella storia ha sempre avuto un ruolo importante nella cultura Ferrarese e Polesana e di commercio con le città emiliane adiacenti alla riva del Po. L'immobile in oggetto si Trova nella Via Trieste, che collega il centro del Paese con la Strada Provinciale N. 33 Rovigo-Adria.



Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale/direzionale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: MUNICIPIO (Buono), BIBLIOTECA (Buono), COMMANDO STAZIONE CARABINIERI (Buono), Farmacia (Sufficiente), BAR E TABACCHI (Sufficiente), UFFICIO POSTALE (Sufficiente), PIZZERIA (Sufficiente), RISTORANTI E TRATTORIE (Sufficienti), BANCA (Sufficiente), CAMPO SPORTIVO (Sufficiente), CHIESE (Buono).

Caratteristiche zone limitrofe: plurifunzionale (residenziale, attività commerciali, ecc.)

Importanti centri limitrofi: Rovigo e Adria (RO).

Attrazioni paesaggistiche: Chiesa arcipretale dei Santi Martino e Severo; Chiesa di San Cassiano Martire; Chiesa di San Lorenzo Diacono e Martire.

Attrazioni storiche: Museo delle Acque di Crespino; Museo della Canonica; Museo dei Bersaglieri.

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale N. 33 - Rovigo/Adria 0.5 Km, AUTOBUS 0.3 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] **con contratto di locazione**, stipulato in data 01/07/2021 per l'importo di euro 470,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Agenzia delle Entrate - Telematico il 13/07/2021 ai nn. 001131 - serie 3T
Tipologia contratto: 4 (quattro) + 4 (quattro) anni, scadenza 30/06/2025.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non rilevato

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

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva a favore di Barclays Bank Ireland PLC** contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; A rogito di NOTAIO SCHIAVI LIDIO IN ADRIA in data 25/11/2011 ai nn. 116167/31281; Iscritta a ROVIGO in data 28/01/2011 ai nn. 1144/150.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di Barclays Bank Ireland PLC** contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROVIGO in data 07/03/2023 ai nn. 481/202; trascritto a ROVIGO in data 14/04/2023 ai nn. 3145/2350;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Il sottoscritto CTU ha prodotto la documentazione ipo-catastale aggiornate alla **data del 13/07/2023**.

4.3 Misure Penali

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**)

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: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: "G".

Note Indice di prestazione energetica: Come dichiarato sull'atto di compravendita del 25/01/2011 (v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**).

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

Avvertenze ulteriori: Eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini delle aree pertinenziali, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificare dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti. Si evidenzia la possibile presenza (da verificare a cura dell'aggiudicatario) nei ripostigli dei vani distaccati dall'abitazione principale, presenti nel retro dell'area cortiliva, una copertura mista con probabile presenza di elementi in "eternit".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario ante ventennio al 29/07/2008.

██████████ In forza di successione testamentaria - a rogito di NOTAIO MARANGONI, in data 23/09/1942, ai nn. 883; registrato a UFFICIO REGISTRO DI ROVIGO, in data 26/09/1949, ai nn. 5/Vol. 297; trascritto a ROVIGO, in data 06/10/1949, ai nn. 2994/2755.

Proprietario dal 29/07/2008 al 25/01/2011.

██████████ In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI ROVIGO, in data 29/07/2008, ai nn. 39/63/8; trascritto a ROVIGO, in data 20/08/2008, ai nn. 8938/5342. **Note:** In data 28/01/2011 ai nn. 1142/805 risulta trascritta, in virtù dell'atto del suddetto atto, l'accettazione tacita dell'eredità lasciata dalla defunta ██████████, deceduta il ██████████.

Proprietario dal 25/01/2011 ad oggi.

██████████ In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SCHIAVI LIDIO DI ADRIA, in data 25/01/2011, ai nn. 116166/31283; registrato a ROVIGO, in data 27/01/2001, ai nn. 127/1T; trascritto a ROVIGO, in data 28/01/2011, ai nn. 1142/805.

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**).



7. PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: C.E. N. 106/64**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: *"Sopralzo e variazioni interne ad uso civile abitazione"*.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 02/11/1964 al n. di prot. 3303.

Rilascio in data 11/05/1965 al n. di prot. 3303.

Abitabilità in data 12/11/1965 al n. di prot. 3303.

Numero pratica: C.E.S. N. 605/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85.

Per lavori: *"Costruzione di un locale adibito a Centrale Termica"*.

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 605/86.

Rilascio in data 03/05/1995 al n. di prot. 605/86.

Numero pratica: 2014/33

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA.

Per lavori: *"Straordinaria manutenzione tra cui rifacimento manto di copertura in un fabbricato residenziale"*.

Oggetto: ristrutturazione.

Presentazione in data 19/09/2014 al n. di prot. 0006551/2014.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal raffronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie depositate in atti, dal 10/03/1998, in corso di validità, il sottoscritto CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

PIANO TERRA: 1) In loco risulta essere stata chiusa la porta di comunicazione tra il locale cucina e il ripostiglio, in quanto il locale ripostiglio è stato trasformato in bagno; 2) il vano cantina è in loco un locale cucina. Tali opere, non risultano essere state autorizzate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crespino. Poichè appare possibile la regolarizzazione Comunale con accertamento di conformità ai sensi del DPR n. 308/01, adeguando il locale bagno con idoneo antibagno, in quanto risulta direttamente comunicante con il soggiorno.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di Conformità ai sensi del DPR n. 380/01.**Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione del bagno.**

I costi per accertamento di conformità, comprensivo di pratica comunale, autorizzazione allo scarico, diritti, spese tecniche, spese accessorie di legge sono state stimate ad: € 1.500,00.

Realizzazione di anti-bagno, lavoro comprensivo di ogni onere, importo stimato ad: € 3.500,00.

Oneri Totali: € 5.000,00**Note:** Si precisa, infine, che gli importi calcolati, potrebbero essere soggetti ad eventuali rettifiche e/o conguagli (sia in più sia in meno) in sede di definizione della pratica da parte dell'Amm.ne Com.le competente.**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;****Note:** Si precisa che la casetta in legno, ad uso deposito attrezzi da giardino, dim. m 2,25 x 2,25x h 1,88/2,13, posta nell'area cortiliva frontale, rientra nell'art. 5 - Attività Edilizie Libere, lettera I), del R.E.C., in quanto inferiore ai 6,00 mq.

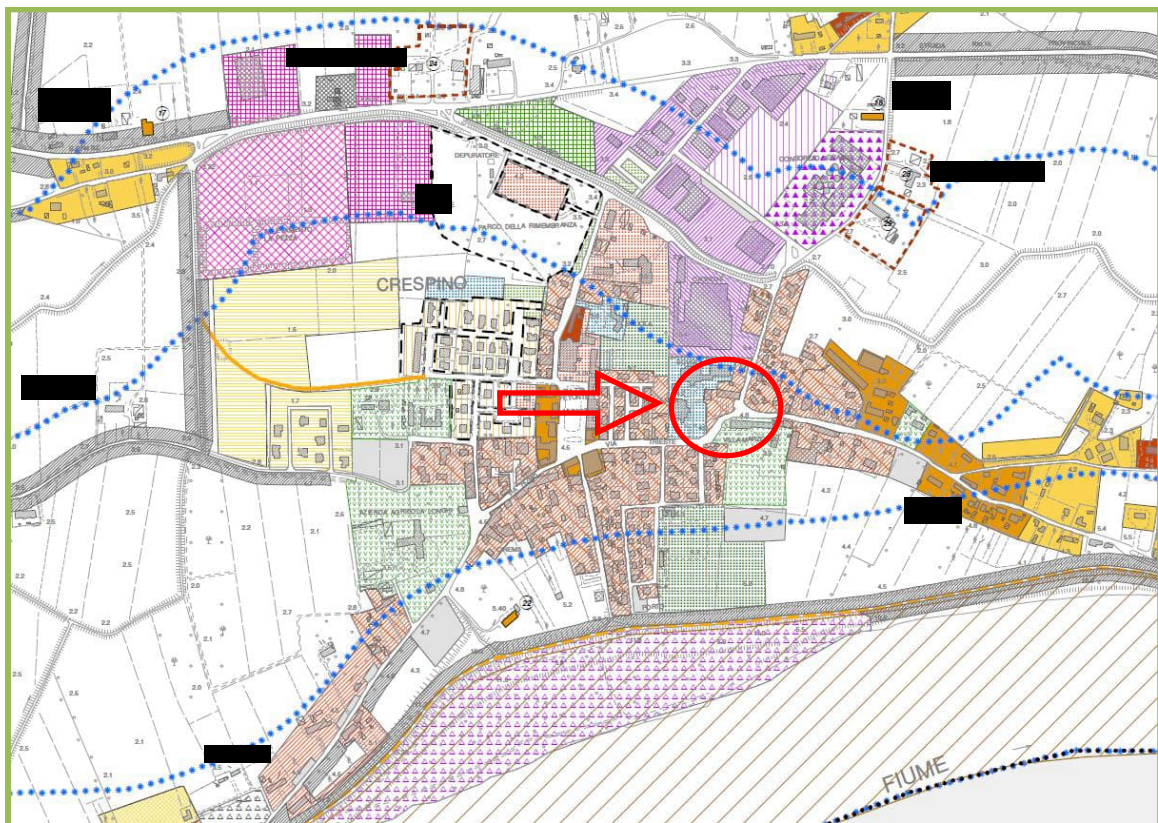
7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio,
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 11 del 08/04/2014
Zona omogenea:	B2 - Residenziale estensiva di completamento
Norme tecniche di attuazione:	(v. fascicolo degli allegati - All. 3 - Documentazione Urbanistica e https://iampe.agenziaentrante.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrante)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

(v. fascicolo degli allegati - **All. 3 - Documentazione Urbanistica**)



Estratto di P.R.G./P.I



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto:
A - ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI

Piena proprietà, per la quota di 1/1, di una casa di civile abitazione, disposta su due piani fuori terra, in accostata nei due lati con altri fabbricati abitativi, con relativa corte di pertinenza dove, poco distaccato, troviamo un manufatto accessorio all'abitazione.

Il tutto sito nel Comune di Crespino (RO), Via Trieste n. civ. 43.

Di forma in pianta pressochè rettangolare, con dimensioni massime pari a m. 12,45 x 9,90 circa, e poco distaccato, disposto in un unico piano, troviamo un corpo di fabbrica ad uso ripostiglio. L'immobile abitativo è così disposto:

PIANO TERRA: Ingresso, salotto, pranzo, bagno (ex ripostiglio), vano scala, pranzo (ex cucina), cucina (ex cantina) e Centrale Termica. Nella area cortiliva, posteriore all'immobile, troviamo il manufatto con n. 03 vani ripostiglio;

PIANO PRIMO: vano scala, disimpegno con poggiolo, quattro stanze da letto, un bagno e un ripostiglio.

AREA ESTERNA: Cortile esterno (B.C.N.C.), utilizzato come area cortiliva, frontalmente all'abitazione dove troviamo una casetta da giardino in legno per il ricovero attrezzi, con dimensioni massime in pianta di m. 2,25x2x25xh.1,88/2,13 m.

Mentre nel retro dell'abitazione si trova un'altra corte con il manufatto ad uso ripostiglio che da su un'ulteriore piccola corte/giardino.

Vedi planimetrie dell'abitazione e fotografie allegate (**All. 1 - Documentazione Fotografica; All. 2 - Documentazione Catastale; All. 3 - Documentazione Urbanistica**).

Sono comprese le quote proporzionali sulle parti comuni dell'intero complesso ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice Civile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva Commerciale Lorda di circa mq 266,42

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 43; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile al momento del sopralluogo si trovava in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Lo stesso necessita comunque di un intervento di manutenzione straordinaria riguardante la muratura esterna con ripristino, in alcune zone, dell'intonaco a civile e la tinteggiatura.

Internamente solamente il vano Centrale Termica e quelli ripostiglio hanno bisogno di straordinaria manutenzione sempre su intonaci e tinteggiature.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: Tavelle in laterizio condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: non verificabile materiale: non verificabile condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmette di cemento ubicazione: interna servoscala: presente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: ottime Note: CARRAIO
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: ottime Note: PEDONALE
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: P.V.C. protezione: tap- parelle materiale protezione: P.V.C. condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: ABITAZIONE FABBRICATO PRINCIPALE
Manto di copertura	materiale: eternit coibentazione: non verificabile condizioni: da ristrutturare Note: Si evidenzia la possibile presenza di parti della copertura in eternit. PERTANTO L'ACQUIRENTE/AGGIUDICATARIO E' TENUTO A VERIFICARE PERSONALMENTE LA COPERTURA DEI MANUFATTO NON VALUTATA NELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: pessime Note: TUTTE LE FACCIATE ESTERNE, DELL'ABITAZIONE, DELLA C.T. E DEI RIPOSTIGLI POSTI NEL MANUFATTO DISTACCATO DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE, NECESSITANO DI UN INTERVENTO DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE. COMPOSTO DA PULIZIA, SPAZZOLATURA E LAVAGGIO DELLE PARETI, STUCCATURA E RIPRISTINO DELLE PARTI DI INTONACO FESSURIZZATO E/O MANCANTE E REALIZZAZIONE DI NUOVA



TINTEGGIATURA PER ESTERNI.

Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: PERCORSO PEDONALE, CARRAIO E PAVIMENTAZIONE POSTA NELLA ZONA ESTERN
Pavim. Esterna	materiale: Piastre in cls e ghiaino lavato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: TUTTO IL CORTILE POSTERIORE POSTO TRA L'ABITAZIONE , IL MANUFATTO DISTACCATO AD USO RIPOSTIGLI E L'A
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: ABITAZIONE P.T.
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: ABITAZIONE P.1°
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse Riferito limitatamente a: ABITAZIONE P.T. CENTRALE TERMICA E RIPOSTIGLI SU MANUFATTO DISTACCATO
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Note: DISPONE DI UN CONTRO TELAIO IN ALLUMINIO E VETRO
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmette di cemento condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: Split condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: MISTO tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: non verificabile recapito: non verificabile ispezionabilità : scarsa condizioni: non verificabile conformità: da collaudare
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare



Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
rete di distribuzione: **non verificabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Pannelli radianti con caldaia murale
Stato impianto	Sufficiente
Epoca di realizzazione/adequamento	non rilevabile
Impianto a norma	NO
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
Note	Split con compressore esterno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Descrizione consistenza Tipo di consistenza, C_{dvi} – Superficie Esterna Lorda (SEL).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definitive sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato; Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc.), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;



Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili d'uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, a pag. 260, s'intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne; - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoio, disimpegno, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Mentre nella determinazione della superficie principale (S1) la SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree coperte delimitate da muri di fabbrica. aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree coperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA: Ingresso, salotto, soggiorno, bagno, cucina e pranzo	sup lorda di pavimento	123,00	1,00	123,00
c.t., ripostigli e casetta ricovero attrezzi	sup lorda di pavimento	20,42	1,00	20,42
PIANO PRIMO: disimp. con poggiolo, quattro letto, bagno e rip.	sup lorda di pavimento	123,00	1,00	123,00
		266,42		266,42

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - 2022

Zona: CRES PINO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680

Valore di mercato max (€/mq): 870



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La Stima del più probabile Valore di Mercato (Valore attuale Commerciale) è stata effettuata per comparazione tenendo conto dei valori medi di riferimento per immobili di analoga tipologia presenti nella zona.

Questo metodo di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare permette di giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Le caratteristiche fisiche di destinazione di uso si riferiscono alle caratteristiche architettoniche ed impiantistiche peculiari dell'uso cui sono destinati gli immobili (residenziale, direzionale, commerciale, industriale, destinazione speciale, altro, ecc.).

Quindi per la determinazione del Valore attuale Commerciale, dell'appartamento con garage, oggetto del presente rapporto di valutazione, si è tenuto conto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le superficie, la tipologia costruttiva, la dotazione degli impianti tecnologici, il grado delle finiture, la classificazione delle aree in base al P.R.G. vigente, l'efficienza delle opere di urbanizzazione, la richiesta sul mercato di immobili simili e gli altri fattori determinanti ai fini della stima stessa.

Inoltre, si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare causata dalla "seconda ondata COVID-19".

Nel caso specifico dopo quanto esposto, e da analisi fatte sul mercato, ho ritenuto equo attribuire alla unità immobiliare in esame i seguenti valori unitari:

- **ABITAZIONE: € 500,00 al mq;**

- **ACCESSORI (manufatto distaccato): € 200,00 al mq.**

Quindi mediante l'applicazione del seguente principio:

$$V_x = (\sum V_i / \sum V_{Pi}) * P_x$$

dove:

V_x = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione;

$\sum V_i$ = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto con quello da stimare;

$\sum P_i$ = sommatoria delle superfici note) dei beni simili;

P_x = più parametro di confronto del bene da stimare (superficie).

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie commerciale espresso in mq ed il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Crespino (RO);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti nella zona dei Comuni in cui si trova l'immobile;

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti circa compravendita d'immobili e di aree simili a quelli oggetto della presente valutazione e richiedere i prezzi in zona.

Il sottoscritto si è, inoltre, avvalso di dati desunti da vari manuali di consulenza immobiliare e proutari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500,00 Abitazione e 200,00 vani accessori;

Altre fonti di informazione: Il sottoscritto si è inoltre avvalso di dati desunti da vari manuali di consulenza immobiliare e proutari.

Sono stati recuperate da siti internet, che si occupano di vendita immobiliare a uso abitativo/residenziale e laboratorio, da colloqui avuti con operatori del settore immobiliare, liberi professionisti operanti nella zona, dalla conoscenza diretta del settore immobiliare e dalla propria esperienza personale in materia di stima immobiliare.

Bibliografia di Riferimento:



INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2013) in particolare:

- I concetti fondamentali dei principi di valutazione generalmente accettati (GAVP);
- Il codice di condotta;
- IVS 1 Valutazioni basate sul valore di mercato;
- IVS 2 Basi diverse dal valore di mercato;
- IVS 3 Rapporto di Valutazione;
- TECNOBORSA (2011): Codice delle valutazioni Immobiliari 4^a Edizione, TECNOBORSA Editore;
- MARCO SIMONOTTI (2011): Valutazione Immobiliare Standard, 3^a Edizione STIMATRIX Editore;
- MARCO SIMONOTTI (2006): Metodi di stima immobiliare, Dario Flaccovio Editore;
- UNI (11558:2014): Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza UNI;
- UNI (11612:2015): Stima del valore di mercato degli immobili UNI;
- ABI (2015): Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie;
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): Due Diligence Immobiliare, DEI Editore;
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): Manuale Operativo delle Stime Immobiliari;
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): Annuario Immobiliare;
- Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.;
- SILVIO REZZONICO (2000): I reati edilizi, ed il S.

8.3 Valutazione corpi:

A - ABITAZIONE CON VANI ACCESSORI. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.084,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<u>PIANO TERRA</u> : Ingresso, salotto, soggiorno, bagno, cucina e pranzo	123,00	€ 500,00	€ 61.500,00
c.t., ripostigli e casetta ricovero attrezzi	20,42	€ 200,00	€ 4.084,00
<u>PIANO PRIMO</u> : disimp. con poggiolo, quattro letto, bagno e rip.	123,00	€ 500,00	€ 61.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.084,00
Valore corpo			€ 127.084,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.084,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.084,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE CON VANI ACCES- SORI	Abitazione di tipo eco- nomico [A3]	266,42	€ 127.084,00	€ 127.084,00

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%)	€ 19.062,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.800,00
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:	€ 102.221,40
---	---------------------



LOTTO UNICO
PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO PER DIFETTO AD
€ 100.000,00 (Euro CENTOMILA/00)

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

Allegato 1 - documentazione fotografica;

Allegato 2 – documentazione catastale aggiornata/attuale (tabulati di visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, estratti di mappa e planimetrie Catasto Fabbricati);

Allegato 3 - documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica aggiornato, copie dei provvedimenti urbanistico - amministrativi indicati in relazione);

Allegato 4 - documentazione ipotecaria aggiornata/attuale (titolo di provenienza, visure aggiornate) documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (tratta dal fascicolo d'Ufficio).

La presente relazione di stima e la documentazione di corredo, sarà depositata in forma cartacea ed in file, quest'ultima mediante trasmissione telematica.

Copia di tutto l'elaborato peritale, in formato digitale e unitamente al video-filmato dei luoghi, sarà consegnato alla Ediservice s.r.l. su supporto informatico.

Ad avvenuto deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, copia della sola relazione di stima sarà trasmessa all'esecutato a mezzo servizio postale ed al creditore precedente, a quelli intervenuti ed il custode giudiziario mediante e-mail.

Rovigo, lì 15 Settembre 2023

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Daziale

