
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC NPLS 2021 S.R.L.**

contro: 

N° Gen. Rep. **239/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-09-2023 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Papa Giovanni XXIII nc. 3/A - Villadose (RO)

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

civile abitazione, foglio VI/21, particella 51, subalterno 9, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII nc. 3, piano terra, comune Villadose, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5, superficie 135 MQ, rendita € 418,33

2. Stato di possesso

Bene: Via Papa Giovanni XXIII nc. 3/A - Villadose (RO)

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: civile abitazione

Possesso: Occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Papa Giovanni XXIII nc. 3/A - Villadose (RO)

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Papa Giovanni XXIII nc. 3/A - Villadose (RO)

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: civile abitazione

Creditori Iscritti: Banca di Credito di Cartura - Società Cooperativa, Agenzia delle Entrate - Riscossione, Banca di Credito Coop. di Venezia Padova e Rovigo + Banca Annia S.C.

5. Comproprietari

Bene: Via Papa Giovanni XXIII nc. 3/A - Villadose (RO)

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: civile abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Papa Giovanni XXIII nc. 3/A - Villadose (RO)

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: civile abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Papa Giovanni XXIII nc. 3/A - Villadose (RO)

Lotto: 001 - abitazione

Corpo: civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Papa Giovanni XXIII nc. 3/A - Villadose (RO)

Lotto: 001 - abitazione

Valore complessivo intero FINALE: € 130.000,00

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile

nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni

condominali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola

quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di

copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8.

RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10.

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

Beni in Villadose (RO)
Località/Frazione
Via Papa Giovanni XXIII nc. 3/A

Lotto: 001 - abitazione

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: civile abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villadose (RO), Via Papa Giovanni XXIII nc. 3/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: civile abitazione, **foglio VI/21, particella 51, subalterno 9**, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII nc. 3, piano terra, comune Villadose, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5, superficie 135 MQ, rendita € € 418,33

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella camera da letto manca una finestra sia presente nel catastale che nelle pratiche edili

Regolarizzabili mediante: MESSA IN RIPRISTINO DELLO STATO AUTORIZZATO/modifica della pratica edilizia e catastale

Descrizione delle opere da sanare: FINESTRA LATO EST NELLA STANZA DA LETTO SOTTO IL PORTICO

RIPRISTINO DELLA FINESTRA- DEMOLIZIONE MURATURA E OPERE EDILI + FINESTRA: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note: NELL'IPOTESI ALTERNATIVA DI MODIFICARE LA PRATICA EDILIZIA, RIFARE AGIBILITA' ED ACCATASTAMENTO SI EQUIVALE LA SPESA DI €. 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

trattasi di un fabbricato singolo, destinato alla civile abitazione, posto al piano terra, con area cortiliva esclusiva circostante al sedime del fabbricato, destinata a giardino

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito di Cartura - Società Cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia mutuo fondario; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito di Notaio Casciano in data 25/08/2011 ai nn. 69; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 02/09/2011 ai nn. 8300/1517 ; Note: la presente nota è stata annotata in data 07-10-2011 per erogazione a saldo annotata ai numeri 9162/1691 e annotata in data 28-11-2016 per proroga annotata ai numeri 9600/1500

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 1.374.052,90; Importo capitale: € 687.026,45 ; A rogito di Agenzia delle Entrate in data 14/09/2017 ai nn. 770/9917; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 19/09/2017 ai nn. 7219/1109

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Coop. di Venezia Padova e Rovigo + Banca Annia S.C. contro [REDACTED] ;
A rogito di Unep Presso Tribunale di Rovigo in data 12/12/2022 ai nn. 2596
iscritto/trascritto a Rovigo in data 17/01/2023 ai nn. 428/366;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ██████████ proprietario dal 25/09/1965 al 08/08/2008 parte . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Borromeo, in data 25/09/1965, ai nn. 33760; registrato a Rovigo, in data 01/10/1965, ai nn. 2038/194; trascritto a Rovigo , in data 05/10/1965, ai nn. 3951/3318.

Titolare/Proprietario: ██████████ proprietario dal 02/04/1996 al 08/08/2008 parte . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Wurzer, in data 02/04/1996, ai nn. 61025; trascritto a Rovigo , in data 30/04/1996, ai nn. 3085/2214.

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 08/08/2008 al 16/01/2009 . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Castellani, in data 08/08/2008, ai nn. 68063; registrato a Rovigo, in data 28/08/2008, ai nn. 2944/1; trascritto a Rovigo , in data 29/08/2008, ai nn. 9076/5442.

Note: La donante ██████████ ha donato l'immobile al ██████████ riservandosi per sè il diritto di abitazione vitalizio.

Titolare/Proprietario: ██████████ con diritto di abitazione vitalizio a ██████████ dal 16/01/2009 al 25/08/2011. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Castellani, in data 16/01/2009, ai nn. 68768; trascritto a Rovigo , in data 04/02/2009, ai nn. 1073/703.

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 25/08/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di rinuncia diritto di abitazione ██████████ a rogito di Notaio Casciano, in data 25/08/2011, ai nn. 68; trascritto a Rovigo , in data 02/09/2011, ai nn. 8299/5215.

7. PRATICHE EDILIZIE:Numero pratica: **5063/1968**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: denuncia di opere edili

Per lavori: costruzione di un fabbricato rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/12/1968 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: **156/2000**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: lavori del fabbricato residenziale

Oggetto: Modifiche

Rilascio in data 20/01/2000 al n. di prot. 10870

Numero pratica: **249/2009**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ristrutturazione con ricavo di due unità immobiliari

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 03/01/2009 al n. di prot. 249

La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: **61/2015 e successive varianti.**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Divisione di unità immobiliari con modifiche interne ed esterne per la formazione di due abitazioni

Presentazione in data 24/04/2015 al n. di prot. 4893

Numero pratica: **15404/2015**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: costruzione recinzione

Oggetto: opere nuove

Presentazione in data 30/12/2015 al n. di prot. 15404

Numero pratica: **170/2016**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE alla pratica prot. 4893/2015

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/11/2016 al n. di prot. 12757

Numero pratica: **6143/2017**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: variante alla pratica Prot. 12757 del 16-11-2016

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/05/2017 al n. di prot. 6143

Agibilità in data 03/07/2017 al n. di prot. 7639

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come per il catastale esiste una difformità a causa della chiusura di una finestra nella stanza da letto sul lato Est sotto il portico

Regolarizzabili mediante: MESSA IN RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

Descrizione delle opere da sanare: ripristino della forometria precedente

Note: COME RIPORTATO NELLA SEZIONE CATASTO LA SPESA COMPLESSIVA DELLE OPERE SIA DI RIPRISTICO CHE DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA SONO QUANTIFICATE IN € 2.500,00

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

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	piano interventi
In forza della delibera:	delibera approvazione CC 63 del 25/10/2018
Zona omogenea:	B con INTERVENTO SOGGETTO A SCHEDA NORMA n: 18.03
Norme tecniche di attuazione:	nto Art. 4.5. - Schede Norma 1. Le Schede Norma di cui agli elaborati del P.I. sono finalizzate a indirizzare la pianificazione attuativa e la progettazione edilizia sulla base di indirizzi morfologici e planimetrici di maggior dettaglio, tenuto conto della situazione del sito considerato e del suo intorno. 2. Nelle Schede Norma assumono valore prescrittivo i parametri urbanistici e le opere di mitigazione che prevalgono sulle prescrizioni delle zone omogenee di riferimento mentre i disegni grafici sono da considerarsi schemi organizzativi finalizzati a suggerire possibili soluzioni compositive per la progettazione degli interventi. 3. La progettazione attuativa e/o esecutiva dell'area interessata dalla Scheda Norma può prevedere delle modifiche conseguenti alla definizione esecutiva delle strutture e attrezzature previste dalla stessa Scheda Norma, previa puntuale descrizione delle ragioni che Giustificano un miglior esito progettuale, con particolare riferimento alla verifica della viabilità di accesso in funzione dell'intervento edilizio ipotizzato e localizzazione delle funzioni di interesse pubblico. 4. Per quelle schede norma in

	cui è prevista la monetizzazione delle aree a standards, il relativo contributo sarà da corrispondere all'atto di rilascio del titolo edilizio o di convenzionamento del PUA, l'Amministrazione comunque si riserva la facoltà di chiedere la realizzazione di tutte o di parte delle aree a servizio necessarie. 5. Le modifiche non possono comunque stravolgere i contenuti progettuali della Scheda Norma e devono in ogni modo rispettare
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	scheda norma
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	in caso di costruzione si deve definire un PUA con l'amministrazione comunale (VEDI SCHEDA NORMA 18.03)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	VEDI SCHEDA NORMA 18.03
Rapporto di copertura:	VEDI SCHEDA NORMA 18.03
Altezza massima ammessa:	VEDI SCHEDA NORMA 18.03
Volume massimo ammesso:	VEDI SCHEDA NORMA 18.03
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	VEDI SCHEDA NORMA 18.03
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **civile abitazione**

Trattasi di fabbricato singolo di un piano fuori terra, destinato alla civile abitazione, con area cortiliva esclusiva destinata a giardino

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **141,00 compreso portico e circa mq 1960 di parco**

E' posto al piano: terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.27

di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: da verificare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: da verificare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	EPOCHE VARIE COMPRESA DAL 2009 AL 2017
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	ALLEGATI NELLA RICHIESTA DI AGIBILITA' DEL 2017

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CALDAIA E TERMOSIFONI
Stato impianto	BUONO
Epoca di realizzazione/adequamento	EPOCHE VARIE COMPRESA DAL 2009 AL 2017
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	ALLEGATI NELLA RICHIESTA DI AGIBILITA' DEL 2017

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	SI
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si opera al fine di ricavare una Superficie Commerciale Vendibile (SCV) ricavata da una superficie finale basata sulla somma delle "diverse superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale netta	75,00	1,00	75,00
PORTICATO	sup lorda di pavimento	66,00	0,25	16,50
PARCO ESTERNO ESCLUSIVO	sup reale lorda	1.960,00	0,02	33,80
		2.101,00		125,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Comune di VILLADOSE (RO) centro residenziale**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio VALORI MIN 1.000 MAX 1.300

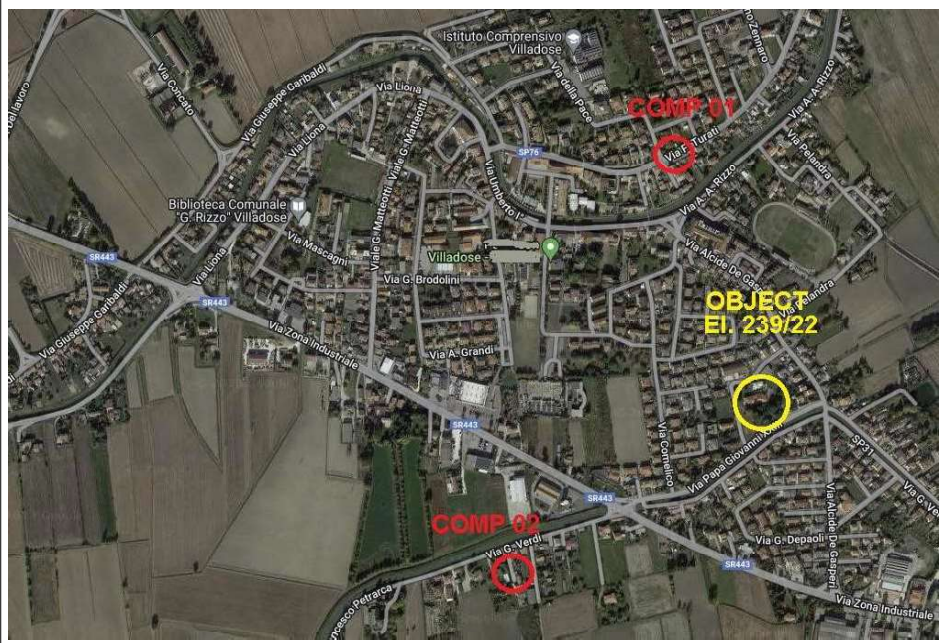
Accessori

civile abitazione 1. Cortile

Identificato al n. 1 Posto al piano terra Composto da area cortiliva esclusiva Sviluppa una superficie complessiva di 2081 mq di cui a corte libera mq 1960

A-Vetusta

TAVOLA DELLA VETUSTA'						
anno	coeff	anno	coeff		anno stima	2023
1	0,990	26	0,795	COM 221	anno costr.	2000
2	0,980	27	0,790		vetustà	23
3	0,970	28	0,785		COEFIC	0,810
4	0,960	29	0,780			
5	0,950	30	0,775	COPAR 02	anno stima	2023
6	0,940	31	0,770		anno costr.	1997
7	0,930	32	0,765		vetustà	26
8	0,920	33	0,760		COEFIC	0,700
9	0,910	34	0,755			
10	0,900	35	0,750			
11	0,890	36	0,745			
12	0,880	37	0,740			
13	0,870	38	0,735			
14	0,860	39	0,730			
15	0,850	40	0,725			
16	0,845	41	0,720			
17	0,840	42	0,715	OBJECT EI 80/2022	anno stima	2023
18	0,835	43	0,710		anno ristr.	2009
19	0,830	44	0,705		vetustà	14
20	0,825	45	0,700		COEFIC	0,860
21	0,820					
22	0,815					
23	0,810					
24	0,805					
25	0,800					



B-Sup. Ragguagliata

CARATTERISTICHE FABBRICATO	Ind. Merc.	BENI REALI		EI 239/2022
		COMP 01	COMP 02	
Prezzo nel Rogito		€ 160.000,00	€ 160.000,00	
Superf. Principale Ragg. (mq.)		120	110	75
Balcone-Porticato -accessori poco rilev(mq.)	0,25	0,00	0,00	66
		0,00	0,00	16,50
	0,10	10	0	0
Accessori interrati o cantine basse (mq.)	0,40	20	30	0
		8,00	12,00	0,00
Cantine-Garage (mq.)	0,50	25	35	0
		12,50	17,50	0,00
Posto auto (mq.)	0,30	0	0	0
		0,00	0,00	0,00
Area esterna (mq.)	0,02	400	480	1690
		8	9,6	33,8
SUPERFICIE RAGG. MQ.		149,50	149,10	125,30
Costo €/ mq.		€ 1.070,23	€ 1.073,11	
Data vendita (-mesi x riv-svalut)	delta mesi	0	0	
Servizi (n)		2	2	1
Vetustà Immobile (1=attuale - 0,7= 45 anni)		0,810	0,700	0,860
Stato Manutenzione (1scad-2norm-3ottimo)		2	2	2
Comparazione pregio zona (1,15/1/0,85%)		1,00	1,00	1,00

Comparazione MCA xA-B

N	CARATTERISTICHE	Ind. Merc.	BENI REALI		EI-239/2022
			COMP 01	COMP. 02	
	Prezzo nel Rogito		€ 160.000,00	€ 160.000,00	
1	Superf. Principale Ragg. (mq.)		149,50	149,10	125,30
	€/MQ		€ 1.070,23	€ 1.073,11	
	Seleziona il Minore		€ 1.070,23 -€ 25.899,67	€ 1.070,23 -€ 25.471,57	
2	Data vendita (-mesi x riv-svalut)	-0,015	0	0	
			€ 0,00	€ 0,00	
3	Balcone-Porticato (mq.)	0,30	0	0	66
			€ 21.190,64	€ 21.190,64	
		0,10	10 -€ 1.070,23	0 € 0,00	0
4	Accessori interrati (mq.)	0,40	20	30	0
			-€ 8.561,87	-€ 12.842,81	
5	Cantine-Garage (mq.)	0,50	25	35	0
			-€ 13.377,93	-€ 18.729,10	
6	Sottotetto abitabile (mq.)	0,30	0	0	0
			€ 0,00	€ 0,00	
7	Area esterna (mq.)	0,00	400	480	1690
			€ 0,00	€ 0,00	
	Seleziona il Minore		€ 0,00	€ 0,00	
			€ 0,00	€ 0,00	
8	Servizi Presenti (n)	€ 8.000,00	2	2	1
			-€ 8.000,00	-€ 8.000,00	
9	Vetustà Immobile (1=attuale; 0,7= 45 anni)		0,81	0,70	0,86
			€ 8.000,00	€ 25.600,00	
9	Comparazione pregio zona (1,15/1/0,85%)		1,00	1,00	1,00
			€ 0,00	€ 0,00	
10	Stato Manutenzione (1scad-2norm-3ottimo)	€ 20.000,00	2	2	2
			€ 0,00	€ 0,00	
	PREZZI CORRETTI X MCA	-8,95%	€ 146.729,10	€ 160.476,25	€ 153.602,68
			VALORE CONGRUO		
	VALORE DI STIMA MCA DI RAFFRONTO TRA 2 COMPARABILI				€ 153.602,68
	Valore medio al mq di sup lorda object				€ 1.225,88
				arrotondato	€ 1.250,00

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

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili. Sono stati verificati i valori OMI aggiornati per tipologia di fabbricato e per periodo di temporale che sono risultati compatibili pari ad €. 1000/1300 .

Dalla valutazione di controllo MCA si ottiene con due comparabili presi in Via Duse ed in Via Turatti con una valorizzazione superiore a € 1000/mq e determinata dopo l'analisi nel prezzo di € 1225,88 da arrotondare in € 1250/mq con prezzi superiore ai valori minimi dell'OMI e congrui entro il 10% di scarto tra i 2 prezzi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;Uffici del registro di Rovigo;Ufficio tecnico di Villadose .

8.3 Valutazione corpi:**civile abitazione. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 130.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	75,00	€ 1.250,00	€ 93.750,00
PORTICATO	16,50	€ 1.250,00	€ 20.625,00
PARCO ESTERNO ESCLUSIVO	33,80	€ 1.250,00	€ 42.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 156.625,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 156.625,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile	125,30	€ 156.625,00	€ 156.625,00

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%)	€ -23.493,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -2.500,00
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:	€ 130.631,25
---	---------------------

8.6 Valore arrotondato dell'ASTA € 130.000,00

Data generazione:
27-07-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Areggi

