
Tribunale di Rovigo

[REDACTED]
Liquidazione Controllata n. 2/2023

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Roberto Areggi
Codice fiscale: RGGRR65P01G836J
Studio in: Via G. Marconi, 1196/23, Pontecchio Pol. (RO)
Fax:
Email: studioareggi@libero.it
Pec: roberto.areggi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ramello Luigi n. 1- Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
[REDACTED]

proprietà per 1/1,

fabbricati Sez Urbana RO:

foglio 20, particella 478, subalterno 14, indirizzo Via Luigi Ramello, 1, piano T-2, comune Rovigo, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 154 mq, rendita € 846.99

foglio 20, particella 478, subalterno 10, indirizzo Via Luigi Ramello, 1, piano T, comune Rovigo, categoria BCNC (ingresso comune)

foglio 20, particella 478, subalterno 9, indirizzo Via Luigi Ramello, 1, piano T, comune Rovigo, categoria BCNC (corte comune)

-terreni Sez censuaria "A" Rovigo foglio 20, particella 478, qualità EU, superficie catastale 305

2. Stato di possesso

Bene: Via Ramello Luigi n. 1- Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Possesso: Occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ramello Luigi n. 1- Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ramello Luigi n. 1- Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: RED SEA SPV SRL

5. Comproprietari

Beni: Via Ramello Luigi n. 1- Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ramello Luigi n. 1- Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ramello Luigi n. 1- Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ramello Luigi n. 1- Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 94.500,00

Beni in **Rovigo (RO)**
Via Ramello Luigi n. 1

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Ramello Luigi n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1, **Sezione RO -foglio 20, particella 478, subalterno 14**, indirizzo Via Luigi Ramello, 1, piano T-2, comune Rovigo, **categoria A/2**, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 154 mq, rendita € 846.99

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Note: SI EVIDENZIA CHE IL BENE CENSITO COME CATASTO TERRENI DI ROVIGO FG. 20 MAPP. 478 SUB. 14 E' STATO ORIGINATO DALLA SOPPRESSIONE DEI SUB. 11-12-13 DELLO STESSO MAPPALE

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: BENE COMUNE, sezione **RO foglio 20, particella 478, subalterno 10**, indirizzo Via Luigi Ramello, 1, piano T, comune Rovigo, categoria **BCNC (INGRESSO COMUNE)**

identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: BENE COMUNE, sezione **RO foglio 20, particella 478, subalterno 9**, indirizzo Via Luigi Ramello, 1, piano T, comune Rovigo, categoria **BCNC (CORTE COMUNE)**

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/04/2021 protocollo n. RO0023163 in atti dal 21/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 16228/2021)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: partita speciale 1 - sezione censuaria Rovigo, foglio RO/20, particella 478, qualità EU, superficie catastale 305

Millesimi di proprietà di parti comuni: Quota proporzionale comune in base art. 1.117 c.c.

Confini : il sub 14 confina la PT con sub 19 ed area cortiliva sub 9, al piano secondo confina con I sottostanti sub 16 e sub 17 al piano primo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona di San Bartolomeo, quartiere ad est di Rovigo, si tratta di una zona centrale servita da tutte le infrastrutture, vicino abbiamo un polo scolastico importante, supermercati, ed uffici pubblici

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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** attiva a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA - S.**

GEMINIANO E S. PROSPERO SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED]

Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 317.947,00; Importo capitale: € 158.973,90 ; A rogito di Notaio Paolo Merlo in data 28/08/2009 ai nn. 103461/20728; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 07/09/2009 ai nn. 8529/1916 ;

Note: Ipoteca originariamente stipulata a favore di Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero Società per azioni (credito successivamente ceduto alla creditrice di detto pignoramento RED SEA SPV Srl)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S.**

PROSPERO SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED]

Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 18/06/2015 ai nn. 2181 trascritto a Rovigo in data 02/07/2015 ai nn. 4941/3550

(PIGNORAMENTO COLPISCE I BENI FG RO/20 MAPP. 478 SUB 10-(11-12-13 ora 14));

- **Pignoramento** a favore di **RED SEA SPV SRL** contro ██████████; Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 20/07/2021 ai nn. 1331 trascritto a Rovigo in data 06/09/2021 ai nn. 7581/5600; (PIGNORAMENTO COLPISCE I BENI FG RO/20 MAPP. 478 SUB 10-(11-12-13 ora 14));

- **Pignoramento** a favore di **RED SEA SPV SRL** contro ██████████; Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 17/06/2022 ai nn. 1264 trascritto a Rovigo in data 14/07/2022 ai nn. 5972/4353; (PIGNORAMENTO COLPISCE I BENI FG RO/20 MAPP. 478 SUB -9-10-14);

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Insistono spese gestite separatamente ed accordi specifici per lavori di straordinaria manutenzione

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

██████████; proprietà per 1/1 **proprietaria ante ventennio dal 09/11/1964 al 22/07/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Elio Borromeo, in data 17/10/1964, ai nn. 30576; trascritto a Rovigo, in data 09/11/1964, ai nn. 4766/3949.

Titolare/Proprietario:

██████████; proprietà per 1/1 dal **22/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Merlo Paolo, in data 22/07/2005, ai nn. 92792/15877; trascritto a Rovigo, in data 27/07/2005, ai nn. 8155/4526.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **D.I.A. 1358/2005**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Demolizione e nuova costruzione tramezze interne, rifacimento impianto elettrico, idraulico e termico; intonacatura interna; sostituzione serramenti interni ed esterni; tinteggiatura

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 31/10/2005 al n. di prot. 1358/2005

Numero pratica: **D.I.A. 780/2009**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Demolizione e nuova costruzione tramezze interne, rifacimento impianto elettrico, idraulico e termico; intonacatura interna; sostituzione serramenti interni ed esterni; tinteggiatura; esecuzione cappo

Oggetto: Modifiche

Presentazione in data 16/07/2009 al n. di prot. 7801/2009

Agibilità in data 25/02/2010 al n. di prot. 66627/2010

7.1 Conformità edilizia:

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R.V. 3233/94 e successive varianti ed integrazioni in realtà continua essere operativo il PRG quale 1° piano degli interventi del nuovo PAT approvato nel 2012
Zona omogenea:	B3 - Residenziale semiestensiva di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Si riporta un estratto dalle NTA: "Art. 30 - ZONA B3 - Zona residenziale semiestensiva di completamento In queste zone sono ammessi prevalentemente gli insediamenti residenziali. Sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro a parere ULSS. Sono escluse tutte le attività ricettive, produttive, commerciali e di servizio che, a giudizio del Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio e su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona. Ogni intervento

edificatorio è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, al rispetto di quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento e a quanto di seguito stabilito: -

Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa singola isolata, casa abbinata, casa a schiera, casa a blocco, in linea o composto; -

Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc./mq. Per gli edifici residenziali esistenti che aggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di ml.2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie, purché non determini un aumento della superficie utile; -

Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a due, oltre il piano terra adibito a negozi, oppure a tre abitabili fuori terra; -

Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 10,50; -

Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria; -

Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml.5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purché vengano rispettate le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml.2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini, allo stesso modo l'adeguamento all'altezza minima di mt. 2,40 per i vani accessori non viene considerato al fine della verifica del distacco dai confini e tra fabbricati. -

Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5,00, salvo sopraelevazioni su murature esistenti che non prevedano avanzamento sul fronte stradale, in conformità alle disposizioni della L.S. n° 190 del 13.06.1991, e del D.L. n° 285 del 30.04.92 e successive modifiche ed integrazioni.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml.2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade; -

Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml.10,00, - nella progettazione unitaria è ammessa la formazione di rientranze tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, purché il distacco tra le pareti fronteggianti ottenuto nella rientranza non superi 1/3 dell'altezza. - In ogni caso il

	<p>distacco minimo tra i corpi di fabbrica nelle rientranze dovrà essere di mt. 3.00. - Inoltre il rapporto fra la profondità e la distanza delle pareti fronteggianti non dovrà superare il 50% con un minimo assoluto di distanza di mt. 3.00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml.5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml.6,00. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml.6,00. Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a ml.10,00 è ammessa esclusivamente nel caso in cui una delle due pareti degli edifici sia non finestrata per la parte fronteggianti. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml.2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica del distacco tra i fabbricati. Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e simili accessori devono essere previsti nel corpo stesso delle costruzioni o comunque integrati con il fabbricato principale. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art.2, secondo comma, della Legge 24.03.1989, n.122. Diversificazioni tipologiche e di altezza, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade e dai confini, sono ammessi solo a seguito dell'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, con prescrizioni planivolumetriche, redatti ai sensi degli Artt.12 e 15 della L.R. 27.06.1985, n.61.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedasi NTA sopra riportate
Rapporto di copertura:	Vedasi NTA sopra riportate
Altezza massima ammessa:	Vedasi NTA sopra riportate
Volume massimo ammesso:	Vedasi NTA sopra riportate

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 **Abitazione**

Trattasi di unità abitativa disposta su due piani. nell'edificio al piano terra sono presenti un ingresso comune che dà accesso ad un ripostiglio; inoltre nelle pertinenze del fabbricato è presente una piccola cantina con funzione di legnaia (al momento resa inagibile dalla mancanza di una copertura).Attraverso delle scale esterne ed una terrazza è possibile accedere al piano secondo dove si trova l'appartamento, dove attraverso l' ingresso si accede ad un corridoio che divide la zona giorno e la zona notte. Nella zona giorno, situata frontestrada, si trovano un soggiorno con cucina e retrocucina; nella zona notte, situata nella parte posteriore del fabbricato, è possibile trovare due camere da letto di grandezza approssimabile e due bagni (di cui uno dotato di una piccola terrazza accessibile) forniti di sanitari in materiale ceramico. Sempre nella zona notte è presente un locale adibito a cabina nelle pertinenze di una delle due stanze da letto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **171,00**

E' posto al piano: T-2

L'edificio è stato costruito nel: pre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.20 (piano terra), 2.70 (piano secondo)

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: L'immobile è stato ristrutturato di recente (anno 2010) con particolare cura negli interni, risulta eseguito all'esterno un cappotto come coibentazione, sono stati sostituiti pure i serramenti esterni con legno e vetrocamera.L'accesso al piano secondo tramite scala con gradini incastrati nella muratura risulta pericolante a supporto di questa considerazione si inserisce negli allegati un'ordinanza da parte del Sindaco di Rovigo n. 18 del 26/05/2017 notificata dall'ufficio con Cron 1068 del 30/05/2017 che impone la messa in sicurezza di una recinzione ma soprattutto del pianerottolo della scala esterna entro 5 gg. Tale messa in sicurezza è stata realizzata tamponando sotto la scala con un elemento rigido (puntone) alla base. Si considera necessario rifare completamente la scala esterna con tecniche

adeguate all'uso di accesso principale dell'abitazione..La cantina censita nei disegni e nella planimetria catastale (esterna al fabbricato) risulta essere e senza tetto con muri fatiscenti (vedi foto), Risulta necessario l'intervento di ripristino in quanto il piccolo fabbricato è prospiciente all'area cortiliva comune.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni) COLLEGATE ALL'AGIBILITA'

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	correlata alla richiesta di agibilità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas con radiatori
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	correlata alla richiesta di agibilità

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	140,00	1,00	140,00
Terrazze	sup reale lorda	10,00	0,30	3,00
Locali bassi	sup reale lorda	12,00	0,40	4,80
Cantina	sup reale lorda	9,00	0,50	4,50
		171,00		152,30

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 - 2 sem

Zona: rovigio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

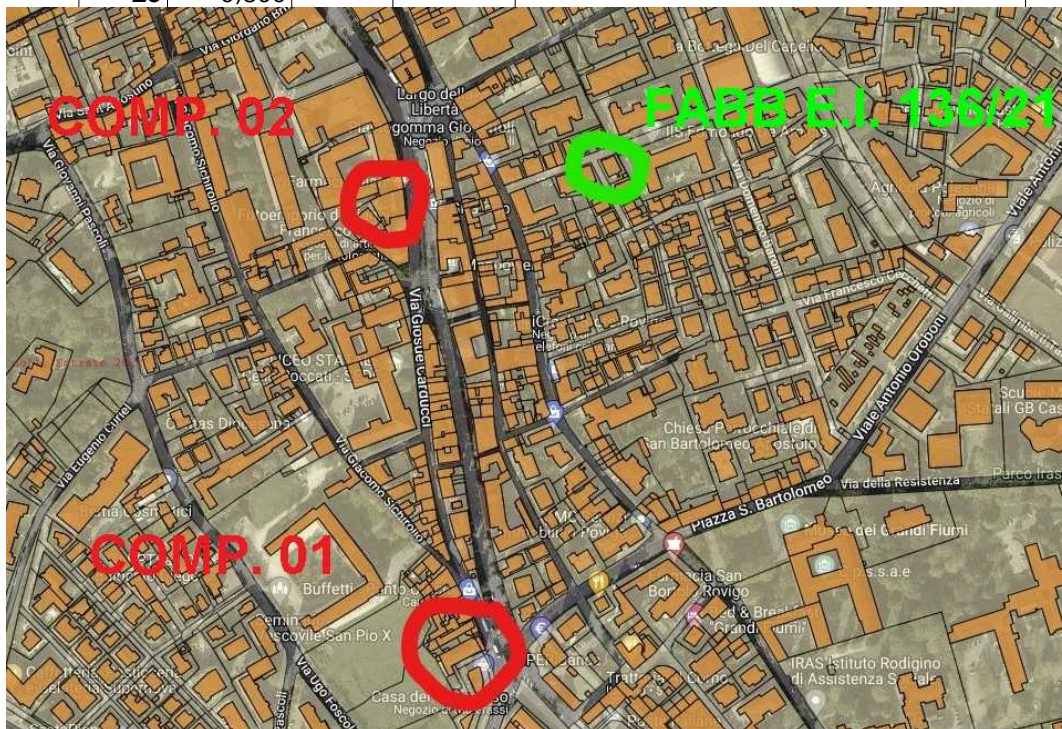
La stima è stata effettuata con la metodologia **MCA (Market Comparison Approach)**, che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento 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 **maggiori dell'applicazione dell' MCA (€ 881,43/mq) contro una media dei valori OMI minimi di € 950,00/ mq.**

Si decide di adottare l'importo di base per il calcolo MCA ARROTONDATO pari a € 880,00/mq in quanto i valori OMI si intendono per vendite medie con andamento di mercato che risulta in leggera flessione

TAVOLA DELLA VETUSTA'						
anno	coeff	anno	coeff		anno stima	2022
1	0,990	26	0,795	COM 221	anno costr.	1967
2	0,980	27	0,790		vetustà	55
3	0,970	28	0,785		COEFIC	0,700
4	0,960	29	0,780			
5	0,950	30	0,775	COPAR 02	anno stima	2022
6	0,940	31	0,770		anno costr.	2010
7	0,930	32	0,765		vetustà	55
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 136/2021	anno stima	2022
18	0,835	43	0,710		anno costr.	1967
19	0,830	44	0,705		vetustà	55
20	0,825	45	0,700		COEFIC	0,700
21	0,820					
22	0,815					
23	0,810					
24	0,805					
25	0,800					



CARATTERISTICHE FABBRICATO	Ind. Merc.	BENI REALI		EI 136/2021
		COMP 01	COMP 02	
Prezzo nel Rogito		€ 185.000,00	€ 105.000,00	
Superf. Principale Ragg. (mq.)		162	114	140
Balcone-Porticato -accessori poco rilev(mq.)	0,30	0,00	4,00	10
		0,00	1,20	3,00
	0,10	0	0	0
Accessori interrati o cantine basse (mq.)	0,40	0,00	0,00	0,00
		36	0	12
Cantine-Garage (mq.)	0,50	14,40	0,00	4,80
		10	6	9
Posto auto (mq.)	0,30	5,00	3,00	4,50
		25	0	0
Area esterna (mq.)	0,05	7,50	0,00	0,00
		0,01	0,01	0,01
		0,0005	0,0005	0,0005
SUPERFICIE RAGG. MQ.		188,90	118,20	152,30
Costo €/ mq.		€ 979,35	€ 888,32	
Data vendita (-mesi x riv-svalut)	delta mesi	8	3	
Servizi (n)		3	1	2
Vetustà Immobile (1=attuale - 0,7= 45 anni)		0,700	0,700	0,700
Stato Manutenzione (1scad-2norm-3ottimo)		3	3	2
Comparazione pregio zona (1,15/1/0,85%)		1,05	1,15	1,00

N	CARATTERISTICHE	Ind. Merc.	BENI REALI		EI-136/2021
			COMP 01	COMP. 02	
	Prezzo nel Rogito		€ 185.000,00	€ 105.000,00	
1	Superf. Principale Ragg. (mq.)		188,90	118,20	152,30
	€/MQ		€ 979,35	€ 888,32	
	Seleziona il Minore		€ 888,32	€ 888,32	
			-€ 32.512,55	€ 30.291,75	
2	Data vendita (-mesi x riv-svalut)	-0,015	8	3	
			€ 1.850,00	€ 393,75	
3	Balcone-Porticato (mq.)	0,30	0	4	10
			€ 2.664,96	€ 1.598,98	
		0,10	0	0	0
			€ 0,00	€ 0,00	
4	Accessori interrati (mq.)	0,40	36	0	12
			-€ 8.527,88	€ 4.263,94	
5	Cantine-Garage (mq.)	0,50	10	6	9
			-€ 444,16	€ 1.332,48	
6	Sottotetto abitabile (mq.)	0,30	25	0	0
			-€ 6.662,41	€ 0,00	
7	Area esterna (mq.)	0,00	0,01	0,01	0,01
			€ 0,00	€ 0,00	
	Seleziona il Minore		€ 0,00	€ 0,00	
			€ 0,00	€ 0,00	
8	Servizi Presenti (n)	€ 8.000,00	3	1	2
			-€ 8.000,00	€ 8.000,00	
9	Vetustà Immobile (1=attuale; 0,7= 45 anni)		0,70	0,70	0,7
			€ 0,00	€ 0,00	
9	Comparazione pregio zona (1,15/1/0,85%)		1,05	1,15	1,00
			-€ 9.250,00	-€ 15.750,00	
10	Stato Manutenzione (1scad-2norm-3ottimo)	€ 20.000,00	3	3	2
			-€ 20.000,00	-€ 20.000,00	
	PREZZI CORRETTI X MCA	-21,96%	€ 119.502,73	€ 148.980,68	€ 134.241,70
VALORE DI STIMA MCA DI RAFFRONTO TRA 2 COMPARABILI					€ 134.241,70
Valore medio al mq di sup lorda object					€ 881,43

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	152,30	€ 880,00	€ 134.024,00
Valore complessivo intero			€ 134.024,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 134.024,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	152,30	€ 134.024,00	€ 134.024,00

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%)	€ 20.103,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Lavori per ripristino della scala esterna di accesso	€ -8.500,00
Lavori di ripristino del coperto e della muratura della cantina posta nell'area comune del fabbricato.	€ -5.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 94.420,40
---	-------------

VALORE A BASE D'ASTA ARROTONDATO

€ 94.500,00

Data generazione:06-06-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Areggi

