
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SOCIETA' MARTE SPV srl**

contro:



N° Gen. Rep. **84/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-11-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – 2 Fabbricati, 2
Garage e Terreno

Esperto alla stima: Geom. Roberto Areggi
Codice fiscale: RGGRR65P01G836J
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 Anconetta 5-6 - Villanova Marchesana (RO) - 45030

Lotto: 001 – 2 Fabbricati +2 Garage + Terreno

Corpo: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

(1) Proprieta' 1/1, in regime di

CU- foglio 13, particella 189, subalterno 4, indirizzo VIA ANCONETTA 5 , piano T-1-2, comune VILLANOVA MARCHESANA, categoria A/4, classe 1, consistenza 5, superficie 120, rendita € 144.61

CU- foglio 13, particella 189, subalterno 5, indirizzo VIA ANCONETTA 5 , piano T, comune VILLANOVA MARCHESANA, categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, superficie 27 mq, rendita € 54,54

CT-foglio 13, particella 189, qualità Ente Urbano, superficie 312 mq. ente urbano, sezione censuaria VILLANOVA MARCHESANA

Corpo: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 6 + GARAGE+TERRENO

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Proprieta' 1/1 in regime di

CU-foglio 13, particella 25, sub 1 graffato 24 sub1 e 26 sub 1, indirizzo VIA ANCONETTA 6, piano T-1, comune VILLANOVA MARCHESANA, categoria A/4, classe 2, consistenza 8 VANI, superficie 161, rendita € 272.69

Proprieta' 1/1 in regime di

CU-foglio 13, particella 478, indirizzo VIA ANCONETTA 6, piano T, comune VILLANOVA MARCHESANA, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, superficie 24 mq, rendita € 45.45ente urbano, sezione censuaria VILLANOVA MARCHESANA

CT-foglio 13, particella 24, , qualità Ente Urbano, superficie 45 mq. ente urbano, sezione censuaria VILLANOVA MARCHESANA

CT-foglio 13, particella 25, , qualità Ente Urbano, superficie 154 mq. ente urbano, sezione censuaria VILLANOVA MARCHESANA

CT-foglio 13, particella 26, , qualità Ente Urbano, superficie 40 mq. ente urbano, sezione censuaria VILLANOVA MARCHESANA

CT-foglio 13, particella 475, qualità semin arbor, classe 01, superficie catastale 181, reddito dominicale: € 1.96, reddito agrario: € 1.12,

CT-foglio 13, particella 478, , qualità Ente Urbano, superficie 32 mq. ente urbano, sezione censuaria VILLANOVA MARCHESANA

CT-foglio 13, particella 482, qualità Area, superficie catastale 6 mq,,

2. Stato di possesso

Bene: Via Anconetta 5-6 - Villanova Marchesana (RO) - 45030

Lotto: 001 -2 Fabbricati +2 Garage + Terreno

Corpo: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE

Possesso: Libero

Corpo: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 6 + GARAGE+TERRENO

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Anconetta 5-6 - Villanova Marchesana (RO) - 45030

Lotto: 001 - 2 Fabbricati +2 Garage + Terreno

Corpo: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 6 + GARAGE+TERRENO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Anconetta 5-6 - Villanova Marchesana (RO) - 45030

Lotto: 001 - 2 Fabbricati +2 Garage + Terreno

Corpo: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE

Creditori Iscritti: . . BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa, EQUITANIA NORD SPA, SOCIETA' MARTE SPV srl

Corpo: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 6 + GARAGE+TERRENO

Creditori Iscritti: . . BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa, SOCIETA' MARTE SPV srl

5. Comproprietari

Beni: Via Anconetta 5-6 - Villanova Marchesana (RO) - 45030

Lotto: 001 - 2 Fabbricati +2 Garage + Terreno

Corpo: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 6 + GARAGE+TERRENO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Anconetta 5-6 - Villanova Marchesana (RO) - 45030

Lotto: 001 - 2 Fabbricati +2 Garage + Terreno

Corpo: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE

Misure Penali: NO

Corpo: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 6 + GARAGE+TERRENO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Anconetta 5-6 - Villanova Marchesana (RO) - 45030

Lotto: 001 - 2 Fabbricati +2 Garage + Terreno

Corpo: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 6 + GARAGE+TERRENO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Anconetta 5-6 - Villanova Marchesana (RO) - 45030

Lotto: 001 - 2 Fabbricati +2 Garage + Terreno

Valore complessivo intero:

€. 40.000,00

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascicoletti 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 condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti 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, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione

costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8.

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

Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente 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 **Villanova Marchesana (RO)**
Via Anconetta 5-6

Lotto: 001 -2 Fabbricati +2 Garage + Terreno

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: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Anconetta 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà 1/1

-foglio 13, particella 189, subalterno 4, indirizzo VIA ANCONETTA 5 , piano T-1-2, comune VILLANOVA MARCHESANA, categoria A/4, classe 1, consistenza 5, superficie 120, rendita € 144.61

Derivante da: VARIAZIONE del 14/04/1986 in atti dal 06/05/1998 AMPLIAMENTO (n. 28.1/1986)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà 1/1,

-foglio 13, particella 189, subalterno 5, indirizzo VIA ANCONETTA 5 , piano T, comune VILLANOVA MARCHESANA, categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, superficie 27 mq, rendita € 54,54

Derivante da: VARIAZIONE del 14/04/1986 in atti dal 06/05/1998 AMPLIAMENTO (n. 28.1/1986)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ente urbano , sezione censuaria VILLANOVA MARCHESANA,

-foglio 13, particella 189, qualità Ente Urbano, Superficie 312 mq

Confini: a Nord Via Anconetta, a Sud/Est mapp 476, ad ovest stessa proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: eseguite demolizioni di murature e scale di accesso

Regolarizzabili mediante: nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: riportare lo stato di fatto nuovo docfa con rilievo: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

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

Identificativo corpo: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 6 + GARAGE+TERRENO.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Anconetta 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Proprietà 1/1

foglio 13, particella 25, subalterno 1 graffato 24 sub 1 e 26 sub 1, indirizzo VIA ANCONETTA 6, piano T-1, comune VILLANOVA MARCHESANA, categoria A/4, classe 2, consistenza 8 VANI, superficie 161, rendita € 272.69

Derivante da: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU FGL.13 PLA 25 PER ALLINEAMENTO MAPPE NEL 10-06-2013

Intestazione:

[REDACTED]

Proprietà 1/1,

foglio 13, particella 478, indirizzo VIA ANCONETTA 6, piano T, comune VILLANOVA MARCHESANA, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, superficie 24 mq, rendita € 45,45

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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

****foglio 13, particella 24**, qualità Ente Urbano, superficie 45 mq. ente urbano, sezione censuaria VILLANOVA MARCHESANA

****foglio 13, particella 25**, qualità Ente Urbano, superficie 154 mq. ente urbano, sezione censuaria VILLANOVA MARCHESANA

****foglio 13, particella 26**, qualità Ente Urbano, superficie 40 mq. ente urbano, sezione censuaria VILLANOVA MARCHESANA

****foglio 13, particella 478**, qualità Ente Urbano, superficie 32 mq. ente urbano, sezione censuaria VILLANOVA MARCHESANA

****foglio 13, particella 475**, qualità Seminativo Arborato, classe 01, superficie catastale 181, reddito dominicale: € 1.96, reddito agrario: € 1.12,

****foglio 13, particella 478**, qualità Ente Urbano, superficie 32 mq. ente urbano, sezione censuaria VILLANOVA MARCHESANA

****foglio 13, particella 482**, superficie 6 mq, Area, sez. censuaria VILLANOVA MARCHESANA

Confini: a Nord Via Anconetta, a Est stessa proprietà, Sud mapp 476, a Ovest mapp 551

Note: tutti i terreni identificati sono da considerarsi come sedime di fabbricato o area cortiliva degli stessi e non necessitano di cdu nell'atto di trasferimento (norma <5,000 mq).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

eseguite demolizioni di murature e scale di accesso

Regolarizzabili mediante: nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: riportare stato di fatto

nuovo docfa con rilievo: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

manca inserimento in mappa del garage identificato con mapp 478 all'urbano

Regolarizzabili mediante: pregeo per inserimento in mappa

inserimento in mappa con pregeo: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona agricola posta a circa 1 km dal centro di Villanova Marchesana su strada locale posta di fronte a terreni agricoli

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

****Identificativo corpo: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Villanova Marchesana (RO), Via Anconetta 6
Libero

****Identificativo corpo: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 6 + GARAGE+TERRENO**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Villanova Marchesana (RO), Via Anconetta 6
Libero

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 NAZIONALE DEL LAVORO spa** contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00 ; A rogito di NOTAIO PIETRO CASTELLANI in data 19/01/2006 ai nn. 64462/7086; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 16/02/2006 ai nn. 1792/426

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE

NB: ipoteca riguarda tutti i beni (CF-189 sub 4- CF 189 sub 5 e CT 189 mq 312)

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 6 + GARAGE+TERRENO

NB: nell' ipoteca riguarda i beni CF-25 - CF 478 e CT 25 mq 154- CT 478 mq32 -CT 482 mq 6-CT 475 mq181- senza citare CT 24 mq 45 e CT 26 mq 40 (graffati al CT 25 ai Fabbricati dal 10-06-2013)

- Ipoteca legale attiva a favore di **EQUITALIA NORD spa** contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 271.600,90; Importo capitale: € 135.800,45 ; A rogito di EQUITALIA NORD spa in data 10/03/2015 ai nn. 194/9915; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 11/03/2015 ai nn. 1839/254

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE

NB: ipoteca riguarda i beni CF-189 sub 4- CF 189 sub 5 non citando la particella CT 189 ai terreni

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa** contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 18/03/2011 ai nn. 477 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 04/04/2011 ai nn. 3320/2087;

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE

NB: ipoteca riguarda tutti i beni (CF-189 sub 4- CF 189 sub 5 e CT 189 mq 312)

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 6 + GARAGE+TERRENO

NB: nell' ipoteca riguarda i beni CF-25 - CF 478 e CT 25 mq 154-CT 478 mq32 -CT 482 mq 6-CT475 mq181- senza citare CT 24 mq 45 e CT 26 mq 40 (graffati al CT 25 ai Fabbricati dal 10-06-2013)

- Pignoramento a favore di **SOCIETA' MARTE SPV srl** contro [REDACTED]
Derivante da: Atto esecutivo ; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO - UNEP in data 07/05/2024 ai nn. 1316 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 11/06/2024 ai nn. 4837/3555;

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE

NB: ipoteca riguarda tutti i beni (CF-189 sub 4- CF 189 sub 5 e CT 189 mq 312)

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 6 + GARAGE+TERRENO

NB: nell' ipoteca riguarda i beni CF-24 sub 1 graffato 25 sub 1 graffato 26 sub 1 COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU FGL.13 PLA 25 PER ALLINEAMENTO MAPPE NEL 10-06-2013 - CF 478 e CT 25 mq 154- CT 478 mq32 -CT 482 mq 6-CT475 mq181- - senza citare CT 24 mq 45 e CT 26 mq 40

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:****Identificativo corpo: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Villanova Marchesana (RO), Via Anconetta 5****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 6 + GARAGE+TERRENO****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Villanova Marchesana (RO), Via Anconetta 6****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 dal 29/08/2003 al 01/12/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CASTELLO - Genova, in data 29/08/2003, ai nn. 883.609; registrato a Genova, in data 04/09/2003, ai nn. 3087/1T; trascritto a ROVIGO, in data 08/09/2003, ai nn. 8909/5255.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' quota 1/1 dal 01/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT PIETRO CASTELLANI, in data 01/12/2005, ai nn. 61.813/6.904; registrato a ROVIGO, in data 28/12/2005, ai nn. 2690/1T; trascritto a ROVIGO, in data 29/12/2005, ai nn. 14.609/8.033.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE**Titolare/Proprietario:** 1 [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 bene personale fino al 19/01/2006 2 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 bene personale fino al 19/01/2006 dal 25/09/2002 al 19/01/2006 . In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO GUZZON, in data 25/09/2002, ai nn. 897; registrato a Adria, in data 03/10/2002, ai nn. 1005/1V; trascritto a ROVIGO, in data 26/09/2002, ai nn. 8190/5675.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/1 [REDACTED] dal 19/01/2006 ad oggi

(attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT PIETRO CASTELLANI, in data 19/01/2006, ai nn. 62.461/7.085; registrato a ROVIGO, in data 15/02/2006, ai nn. 370/1T; trascritto a ROVIGO, in data 16/02/2006, ai nn. 1.791/1.016.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 6 + GARAGE+TERRENO

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Anconetta 5

Numero pratica: FABBRICATI EDIFICATI ANTE 1/9/1967

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Anconetta 5

Numero pratica: 30/1990

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: Garage- veranda casa a Sud e chiusura cantina ad N/E

Oggetto: opere nuove

Rilascio in data 31/10/1990 al n. di prot. 318/UT

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Anconetta 5

Numero pratica: UT 331/1996

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: Manutenzione della copertura

Oggetto: Ristrutturazione generale

Presentazione in data 20/04/1996 al n. di prot. 93/01

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Anconetta 6

Numero pratica: FABBRICATI EDIFICATI ANTE 1/9/1967

NOTE: si precisa che il comune non ha trovato pratiche anche se (visto il catastale del 478) il garage possa essere oggetto di sanatoria prevista dalla legg 47/85 ma NON SONO STATI TROVATI DOCUMENTI IN COMUNE.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 6 + GARAGE+TERRENO

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità interne

Regolarizzabili mediante: pratica scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: opere interne

scia sanatoria : € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità interne

Regolarizzabili mediante: scia a sanatoria

scia a sanatoria: € 1.200,00

Oneri Totali: € **1.200,00**

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 6 + GARAGE+TERRENO

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC 46 frl 2004 con modifiche successive
Zona omogenea:	E2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 - ZONA E2 — Aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. In tali sottozone sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3 - 4 - 6 e 7 della L.R. n°. 24/'85. Le nuove costruzioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti. Non é ammessa l'edificazione della seconda casa (art. 5 della L.R. n°. 24/'85). L'utilizzazione della zona, nel pieno rispetto dell'art. 6 della L.R. n. 24 del 05/03/1985, dovrà avvenire per intervento diretto, purché esistano le opere di urbanizzazione di base o, in assenza, quando le stesse siano previste nel progetto di intervento. Sono inoltre prescritte le seguenti norme: Superficie minima del lotto: non potrà essere inferiore a mq 5,000; Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 30% dell'area, compresa la superficie coperta per uffici ed abitazione, che non può essere superiore al 5% della superficie del lotto, Gli uffici, inoltre, non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 10% della S,U.L. riservata alla produzione; Altezza massima: non dovrà essere superiore a mi 8,00, esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi; Distanza dai confini: pari all'altezza del fabbricato ed in ogni caso non inferiore a ml 5,00; - Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a mi 7,50-per strade non più larghe di ml 7,00 e a ml 10,00 per strade con larghezza superiore a ml 7,00; dovrà in ogni caso rispettare la profondità delle fasce di rispetto stradali individuate nelle planimetrie del PRG, qualora esistano; Distanza

	tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml 6,00.
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 articolo 26
Rapporto di copertura:	vedi articolo 26
Altezza massima ammessa:	vedi articolo 26
Volume massimo ammesso:	vedi articolo 26
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC 46 frl 2004 con modifiche successive
Zona omogenea:	E2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 - ZONA E2 — Aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. In tali sottozone sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3 - 4 - 6 e 7 della L.R. n°. 24/'85. Le nuove costruzioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti. Non é ammessa l'edificazione della seconda casa (art. 5 della L.R. n°. 24/'85). L'utilizzazione della zona, nel pieno rispetto dell'art. 6 della L.R. n. 24 del 05/03/1985, dovrà avvenire per intervento diretto, purché esistano le opere di urbanizzazione di base o, in assenza, quando le stesse siano previste nel progetto di intervento. Sono inoltre prescritte le seguenti norme: Superficie minima del lotto: non potrà essere inferiore a mq 5,000; Percentuale

	superficie coperta: non potrà essere superiore al 30% dell'area, compresa la superficie coperta per uffici ed abitazione, che non può essere superiore al 5% della superficie del lotto, Gli uffici, inoltre, non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 10% della S.U.L. riservata alla produzione; Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml 8,00, esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi; Distanza dai confini: pari all'altezza del fabbricato ed in ogni caso non inferiore a ml 5,00; - Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml 7,50-per strade non più larghe di ml 7,00 e a ml 10,00 per strade con larghezza superiore a ml 7,00; dovrà in ogni caso rispettare la profondità delle fasce di rispetto stradali individuate nelle planimetrie del PRG, qualora esistano; Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml 6,00.
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 articolo 26
Rapporto di copertura:	vedi articolo 26
Altezza massima ammessa:	vedi articolo 26
Volume massimo ammesso:	vedi articolo 26
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE VIA ANCONETTA 6 + GARAGE+TERRENO

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE**

fabbricato in pessime condizioni di manutenzione senza impianti funzionanti, all'interno sono state tolte tutte le scale di collegamento con i piani superiori e sono state demolite anche una parete divisoria con l'UIU a fianco sempre oggetto della presente esecuzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **474,00**

E' posto al piano: T-1-2

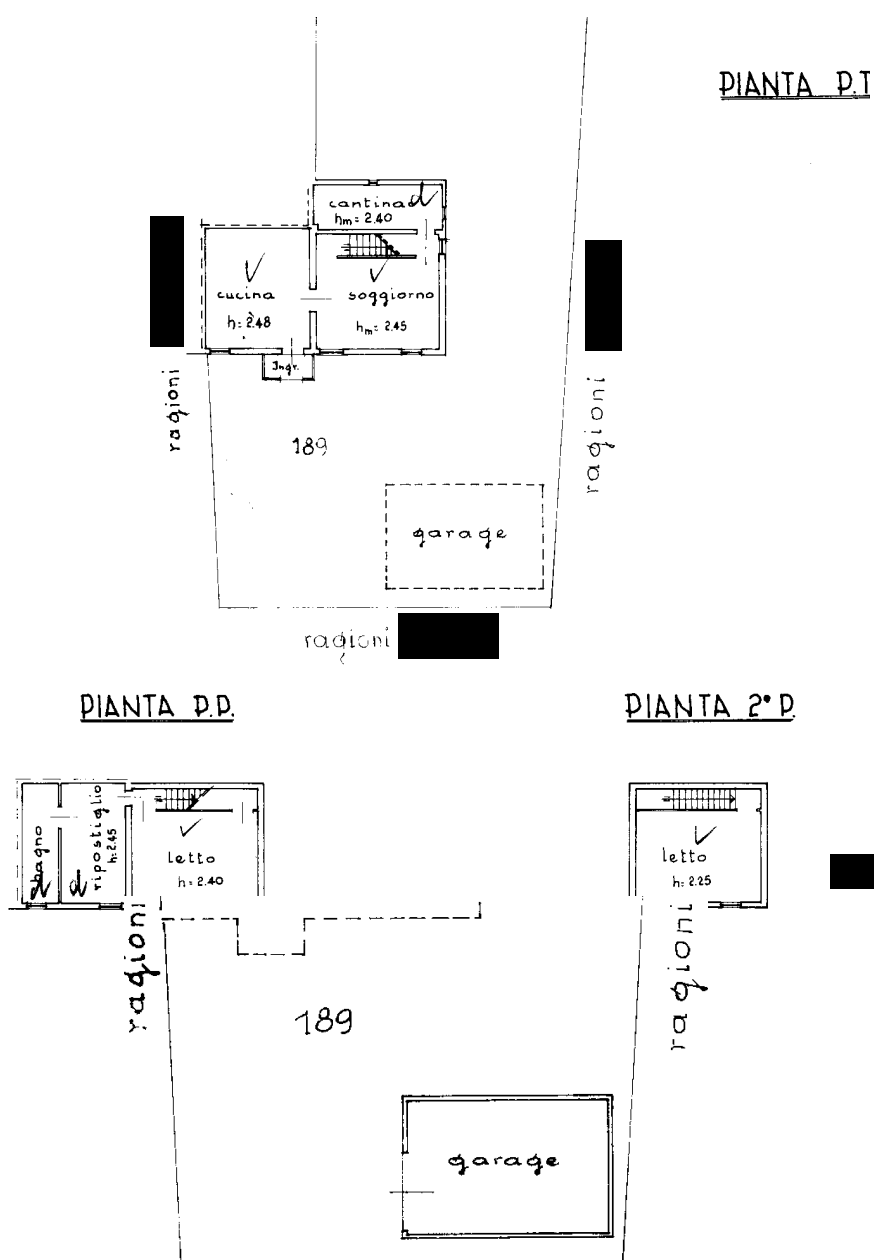
L'edificio è stato costruito nel: anni '50

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 245-240-225

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

Stato di manutenzione generale: inagibile

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato senza manutenzione con demolizioni parziali e privo di impianti



Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenza	sup lorda di pavimento	132,00	1,00	132,00
cantine	sup lorda di pavimento	30,00	0,50	15,00
terreno	sup reale lorda	312,00	1,00	312,00
		474,00		459,00

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **ABITAZIONE VIA ANCONETTA 6 + GARAGE+TERRENO**

fabbricato in pessime condizioni di manutenzione senza impianti funzionanti, all'interno sono state tolte tutte le scale di collegamento con i piani superiori e sono state demolite anche una parete divisoria con l'UIU a fianco sempre oggetto della presente esecuzione. All'esterno abbiamo il garage e un piccolo terreno a servizio della corte.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **614,00**

E' posto al piano: T-1

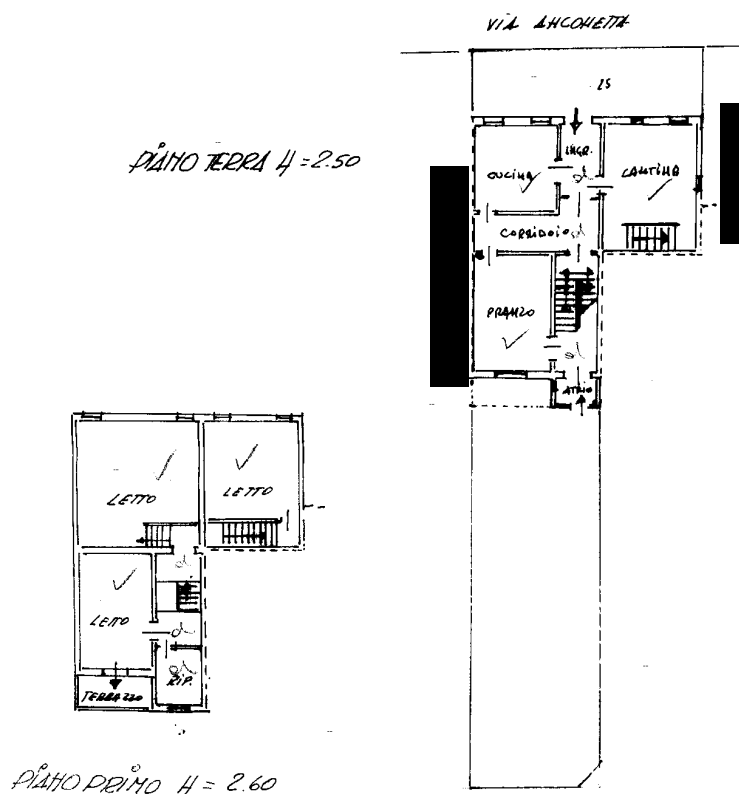
L'edificio è stato costruito nel: anni '50

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 240-243

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

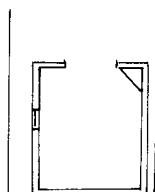
Stato di manutenzione generale: inagibile

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato senza manutenzione con demolizioni parziali e privo di impianti



STESSO PROPRIETARIO

piano terra



STESSO PROPRIETARIO

H=2.45

STESSO PROPRIETARIO

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenza	sup lorda di pavimento	132,00	1,00	132,00
cantine	sup lorda di pavimento	24,00	0,50	12,00
terreno proprietà	sup reale lorda	458,00	1,00	458,00
		614,00		602,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata con la metodologia COMPARATIVA, ma difficile da applicare a questi tipi di edificio visto che si tratta di una zona poco appetibile come residenza. Quindi evidenziata l'esiguità di vendite nella zona e lo stato di grave degrado si opta per considerare il valore del terreno valore residuo del fabbricato + il valore del terreno. Calcolando che se applicassimo un valore di ristrutturazione a nuovo di un fabbricato medio residenziale in questa situazione ci porterebbe ad una valorizzazione finale con segno negativo visto che si tratta di una zona poco appetibile come residenza.

Si opta per un valore di €. 10,00 €/mq per il terreno e di 150,00 €/mq per fabbricato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ROVIGO; Conservatoria dei Registri Immobiliari di ROVIGO; Uffici del registro di ROVIGO; Ufficio tecnico di VILLANOVA MARCHESANA.

8.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.170,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenza	132,00	€ 150,00	€ 19.800,00
cantine	15,00	€ 150,00	€ 2.250,00
terreno	312,00	€ 10,00	€ 3.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.170,00
Valore corpo			€ 25.170,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.170,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.170,00

ABITAZIONE VIA ANCONETTA 6 + GARAGE+TERRENO. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.180,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenza	132,00	€ 150,00	€ 19.800,00
cantine	12,00	€ 150,00	€ 1.800,00
terreno proprietà	458,00	€ 10,00	€ 4.580,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.180,00
Valore corpo			€ 26.180,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.180,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.180,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superfici e Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE VIA ANCONETTA 5 + GARAGE	Abitazione di tipo popolare [A4]	459,00	€ 25.170,00	€ 25.170,00
ABITAZIONE VIA ANCONETTA 6 + GARAGE + TERRENO	Abitazione di tipo popolare [A4]	602,00	€ 26.180,00	€ 26.180,00
			SOMMANO	€ 51.350,00

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%) **€ -7.702,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ -4.000,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 39.647,50**

Si arrotonda l'importo a base d'asta € 40.000,00

Allegati:

- documentazione ipotecaria;
- documentazione catastale;
- documentazione Urbanistico/Edilizia;
- albo fotografico

Data generazione:

17-12-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Areggi

