

---

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OLYMPIA SPV S.R.L.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **197/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-04-2024

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - civile abitazione (com-**  
**posta da due unità immobiliari)**

**Esperto alla stima:** p.a. Giorgio Ferrighi  
**Codice fiscale:** FRRGRG65D24L359K  
**Partita IVA:** 00992850297  
**Studio in:** Via Roma 3290 - 45020 Giacciano Con Baruchella  
**Telefono:** +393282240230  
**Email:** giorgio.ferrighi@gmail.com  
**Pec:** giorgio.ferrighi@gmail.com





**6. Misure Penali****Beni:** via roma n. 299 - Bosaro (RO)**Lotto:** 001 - civile abitazione (composta da due unità immobiliari)**Corpo:** A casa di civile abitazione**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** via roma n. 299 - Bosaro (RO)**Lotto:** 001 - civile abitazione (composta da due unità immobiliari)**Corpo:** A casa di civile abitazione**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** via roma n. 299 - Bosaro (RO)**Lotto:** 001 - civile abitazione (composta da due unità immobiliari)**Valore complessivo intero:** 53.000,00

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 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; nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti



nonchè 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 nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di Efy-Sistem 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

I.V.G.  
DI ROVIGO



Beni in **Bosaro (RO)**  
Località/Frazione  
via roma n. 299

**Lotto: 001 - civile abitazione (composta da due unità immobiliari)**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A casa di civile abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via roma n. 299**

Note: casa di civile abitazione composta da due unità abitative distinte ma unica pratica catastale ed edilizia.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] (1) Proprietà 1/1 [REDACTED] foglio 6, particella 73, subalterno 9, indirizzo VIA ROMA 299, piano T-1, comune BOSARO, categoria A/3, classe 1, consistenza 8.5 VANI, superficie 162, rendita € 412.65

Derivante da: Atto del 14/11/2006 Pubblico ufficiale VISCARDINI SERGIO Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 125562 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7446.1/2006 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 21/11/2006

Confini: l'abitazione è inserita in più subalterni identificativi dell'immobile che complessivamente è di maggiori dimensioni, confina a nord con stesso mappale di altri sub e proprietà, ad est con 709 di altra proprietà, a sud con strada comunale via Roma, ad ovest con mappale 482 altra ditta e sub piano terra altra ditta, l'elaborato grafico componente di tutte le ditte non è aggiornato correttamente allo stato di fatto ma non è modificabile in quanto comprendente altre proprietà non facenti parte di questa esecuzione.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria BOSARO, foglio 6, particella 492, qualità area, superficie catastale 0059

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/01/2019 Pratica n. RO0001394 in atti dal 10/01/2019 (n. 55.1/2019)

Confini: confina a nord con mapp 480 altra ditta ad est con mapp73 vari sub a sud con strada comunale via roma ad est con mapp 69 altra ditta

Note: parte cortiliva e marciapiede fronte strada a disposizione delle unità sub 2 e 9 della particella 73 del fgl 6 di bosaro.

Informazioni in merito alla conformità catastale: l'attribuzione dei sub non è corretta deve essere rivista e depositata in catasto a spese dell'acquirente



## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

l'immobile pignorato è composto da due unità immobiliari ricavate da un'unica abitazione, che nel 2006 mediante concessione (denuncia di inizio attività edilizia) ha trasformato un'unica abitazione in due, mantenendo l'ingresso in comune. la zona è residenziale e normale con passaggio locale di mezzi e persone.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** autobus linea ferrara rovigio (nelle immediate vicinanze), stazione ferroviaria Rovigo (a circa 8 km), scuole primarie e secondarie (a circa 600 mt)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Canal Bianco Navigabile.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autostrada Bo-Pd a circa 6 km , superstrada VR Ro a circa 4 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: all'atto del sopralluogo l'immobile era libero da persone, c'è del materiale lasciato dai precedenti proprietari di poco valore, tranne il portoncino d'ingresso blindato abbandonato in entrata e non montato.

## 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 OLYMPIA SPV S.R.L. contro [REDACTED];  
Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 20000,00; Importo capitale: € 100000,00 ; A rogito di notaio Sergio Viscardini di rovigio in data 14/11/2006 ai nn. 125563/30967; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 20/11/2006 ai nn. 13914/3453

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di pubblico ufficiale trib rovigio in data 11/10/2023 ai nn. 2322 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 05/12/2023 ai nn. 10244/7608;

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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 14/11/2006** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a BOLZANO, in data 13/03/2000, ai nn. 22/667; trascritto a Rovigo, in data 01/04/2000, ai nn. 2671/1780.

Note: eredità devoluta per legge a [REDACTED]



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 14/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO sergio viscardini , in data 14/11/2006, ai nn. 125562/30966; trascritto a Rovigo, in data 20/11/2006, ai nn. 13912/7446.

**7 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: DIA 15 / 06

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: fusione di due unità immobiliari senza opere a ciò preordinate

Presentazione in data 19/09/2006 al n. di prot. 5394

Rilascio in data 24/10/2006 al n. di prot. 6010

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: il comune di Bosaro nonostante i solleciti e le richieste anche del Ge dott Marco Pesoli, non ha fornito la documentazione richiesta in maniera completa ed esaustiva.

**7 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: non è stato rilasciato dal comune l'agibilità, nonostante i solleciti inviati e l'informativa del GE dott Marco Pesoli non è possibile dare la conformità edilizia

**7 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	non ricavata nel portale del comune
Zona omogenea:	NTA comune di bosaro, ricavate dal portale del comune
Norme tecniche di attuazione:	TITOLO III^ - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE, ai sensi dell'Art. 14 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DI TIPO B; ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI COMPLETAMENTO - TIPO B2 -In tali zone valgono le seguenti norme: - Tipologia edilizia: a schiera, in linea, a blocco o singola; - Densità fondiaria: non deve essere superiore a 1,5 mc/mq.; - Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a due oltre al piano terra. - Altezza del fabbricato: non può superare i 10,00 m. -



	<p>Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 35% della superficie fondiaria. - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 m. o, a confine per le murature in aderenza. Sono comunque ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purché vengano rispettate le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile. - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a: 5,00 ml. salvo allineamenti preesistenti. - Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. 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 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza tra i fabbricati non inferiore a 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 per la parte fronteggiate pareti non finestrate. 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 volumetria e del distacco tra i fabbricati.</p>
--	--

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: non è stato rilasciato dal comune il certificato di destinazione urbanistica nonostante i solleciti inviati e l'informativa del GE dott Marco Pesoli vengono allegati in perizia le tavole ricavate dal portale comunale con le zonizzazioni. non è possibile rilasciare la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A casa di civile abitazione**

l'immobile che è un'unica abitazione, in effetti può essere considerato come due abitazioni distinte, in quanto c'è un unico accesso ma con due unità immobiliari distinte, con due zone pranzo e due scale che portano al piano

il primo appartamento (a dx) è composto da entrata comune, a dx si accede alla zona pranzo con disimpegno che poi nel retro ha un bagno e il retrocucina e scale per arrivare al piano superiore, che ha due stanze ampie. il secondo appartamento (a sx) è composto sempre da entrata comune, a sx si accede alla zona pranzo e alla zona cottura e ad un piccolo disimpegno che porta alle scale per accedere al piano superiore dove troviamo, una camera da letto ampia e un bagno e un ripostiglio (detto ripostiglio di fatto è il sottotetto di altro sub non di proprietà e non esecutato).



**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **162,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 299 ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è disabitato da diverso tempo almeno due tre anni .

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	dato non verificato

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	dato non verificato

**Note generali impianti:** dato non verificato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione con annessi	sup lorda di pavimento	162,00	1,00	162,00
		<b>162,00</b>		<b>162,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: semestre 2

Zona: bosaro



Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 900

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

il sottoscritto perito ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, quali lo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà, la superficie, la tipologia costruttiva, il grado di finitura e la dotazione di impianti tecnologici e la destinazione d'uso.

Nella ricerca del valore di mercato si adotta il metodo sintetico comparativo, prendendo in esame fabbricati simili nella zona, si è ricercato il loro valore più probabile e il tutto rapportato al metro quadrato mq. Eseguendo gli opportuni adeguamenti in positivo o in negativo.

Eseguendo anche una ricerca su dati agenzia delle entrate per i valori di zona. Eseguendo ricerca sui dati OMI dell'ag delle Entrate ai sensi del DPR 23/03/1998 n. 138 allegato C.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Ufficio tecnico di Bosaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: sentite due agenzie locali che però non hanno dato indicazioni interessanti su valori simili.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A casa di civile abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione con annessi	162,00	€ 500,00	€ 81.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.000,00
vetustà detrazione del 15.00%			€ -12.150,00
Valore corpo			€ 68.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.850,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A casa di civile abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	162,00	€ 68.850,00	€ 68.850,00



**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% )	€ 10.327,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -522,50
regolarizzazione catastale ed urbanistica	€ -5.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 53.000,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
13-09-2024

L'Esperto alla stima  
**p.a. Giorgio Ferrighi**

