

Ing. Michela Sacchetto

Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)

Tel. 0426 660868 Fax. 0426 349518

C.F. SCCMHL88E41A059W P.IVA 01531830295

e-mail: michela.sacchetto88@gmail.com

P.E.C.: michela.sacchetto@ingpec.eu

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO
COOPERATIVO SOC. COOP.**

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **160/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19.04.2024 ore 12:15

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **IVG**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNO A
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DI CASA ACCOSTATA
E TERRENO PERTINENZIALE**

Esperto alla stima: Ing. Michela Sacchetto

Codice fiscale: SCCMHL88E41A059W

Studio in: Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)

Email: michela.sacchetto88@gmail.com

Pec: michela.sacchetto@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di casa accostata con terreno pertinenziale siti nel Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine, via Melegnano n. 17.

Lotto: UNO A

Corpo: A

Categoria: abitazioni di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine:

- **foglio BP/6, particella 54, subalterno 5**, indirizzo via Melegnano n. 17, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 127 mq- totale escluse aree scoperte 122 mq, rendita Euro 278,89.

Corpo: B

Categoria: laboratori per arti e mestieri [C3]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine:

- **foglio BP/6, particella 54, subalterno 6**, indirizzo via Melegnano n. 17, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 33 mq, superficie catastale totale 41 mq, rendita Euro 44,31.

Corpo: C

Categoria: area scoperta/ terreno pertinenziale

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine, sezione Boara Polesine:

- **foglio 6, particella 546**, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 1360 mq, Reddito Dominicale Euro 10,55, Reddito Agrario Euro 7,73;
- **foglio 6, particella 1142**, qualità ente urbano, superficie catastale 97 mq.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni e sull'area coperta e scoperta a servizio del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

Catasto Terreni, Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine, sezione Boara Polesine:

- **foglio 6, particella 54**, qualità ente urbano, superficie catastale 284 mq.

Confini per tutto il lotto: Nord particella 59, Est particelle 1624- 1625- 1626- 1627- 1632- 1636- 1598- 62, Sud via Melegnano, Ovest particelle 54- 51.

2. Stato di possesso

Corpi A e B

Gli immobili risultano occupati da [REDACTED]

Corpi C

L'immobile risulta libero.

3. Prezzo

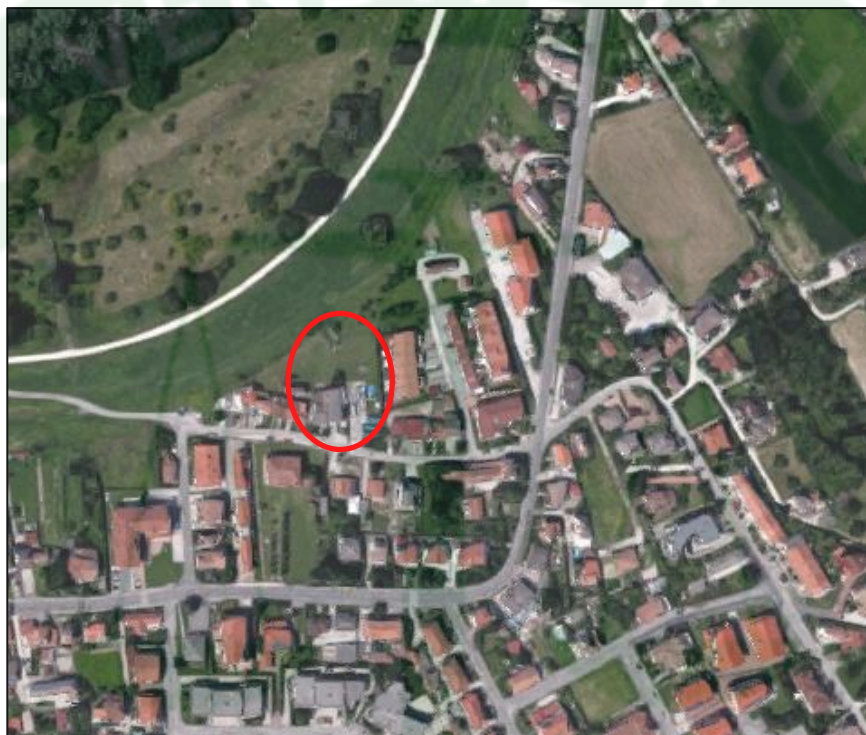
Valore complessivo Euro € 107.718,50

Valore che si arrotonda ad Euro 108.000,00 (centoottomila/00)

Beni in **Rovigo (RO)**, frazione **Boara Polesine**
Via Melegnano n. 17

Lotto: UNO A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di casa accostata con terreno pertinenziale siti nel Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine, via Melegnano n. 17.



Estratto immagine Google Maps

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Melegnano n. 17, Comune di Rovigo (RO), frazione di Boara Polesine

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

_____ **proprietà**
per 1/2

_____ **proprietà per 1/2**

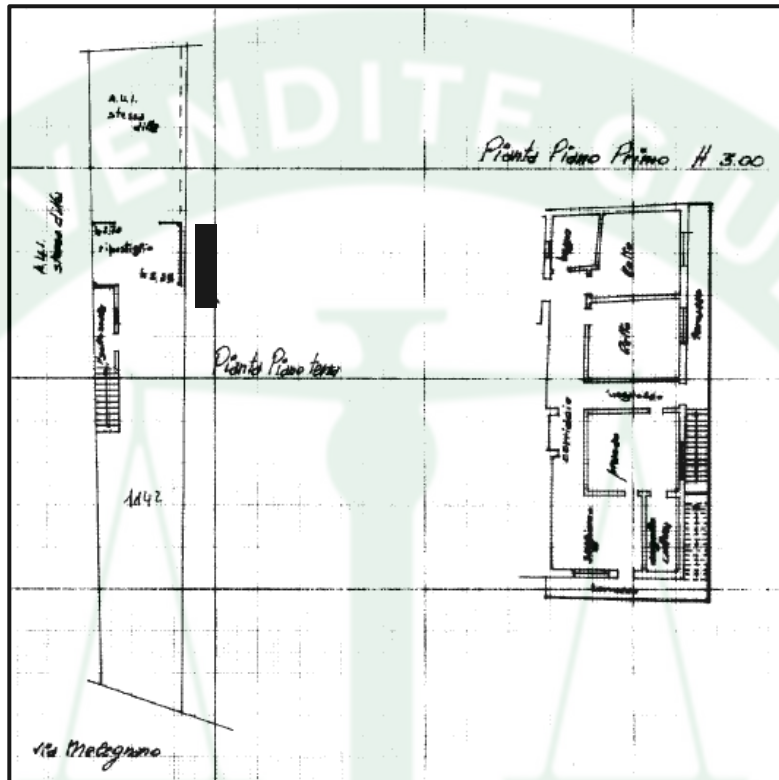
Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine:

- **foglio BP/6, particella 54, subalterno 5**, indirizzo via Melegnano n. 17, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 127 mq- totale escluse aree scoperte 122 mq, rendita Euro 278,89.

Derivante da:

- variazione toponomastica del 25.01.2018 pratica n. RO0003282 in atti dal 25.01.2018 variazione toponomastica d'ufficio (n. 532.1/2018);
- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;

- variazione del 04.11.1988 in atti dal 11.12.1991 fusione (n. 1834.1/1988);
- variazione del 11.12.1987 in atti dal 11.12.1991 ampliamento e sopraelevazione (n. BP195.1/1987).



Planimetria catastale particella 54, subalterno 5 (riproduzione grafica non in scala)

Identificativo corpo: B.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Melegnano n. 17, Comune di Rovigo (RO), frazione di Boara Polesine

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

_____ proprietà
per 1/2

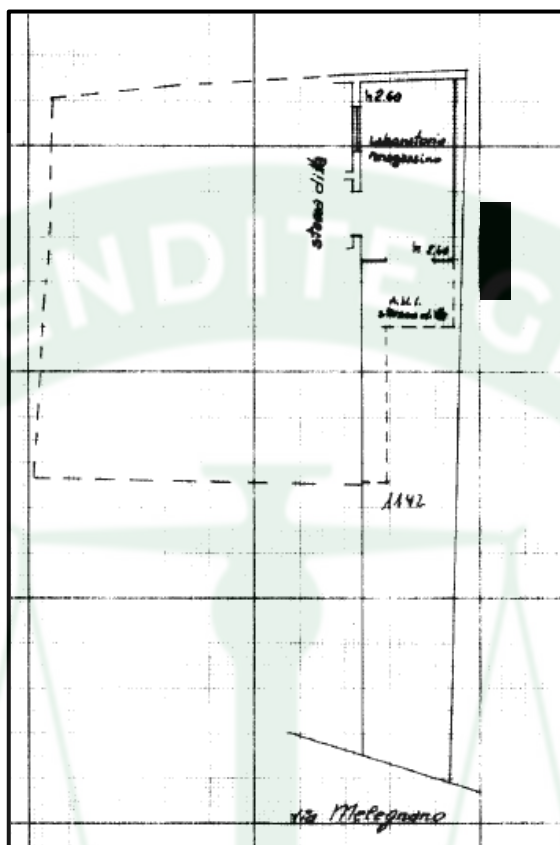
_____ proprietà per 1/2

Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine:

- **foglio BP/6, particella 54, subalterno 6**, indirizzo via Melegnano n. 17, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 33 mq, superficie catastale totale 41 mq, rendita Euro 44,31

Derivante da:

- variazione toponomastica del 25.01.2018 pratica n. RO0003283 in atti dal 25.01.2018 variazione toponomastica d'ufficio (n. 533.1/2018);
- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- variazione del 04.11.1988 in atti dal 11.12.1991 fusione (n. 1834.1/1988).



Planimetria catastale particella 54, subalterno 6 (riproduzione grafica non in scala)

Identificativo corpo: C.

Area scoperta sita in via Melegnano n. 17, Comune di Rovigo (RO), frazione di Boara Polesine

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

[REDAZIONE] proprietà
per 1/1

Comune di Rovigo (RO), sezione Boara Polesine:

- **foglio 6, particella 546**, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 1360 mq, Reddito Dominicale Euro 10,55, Reddito Agrario Euro 7,73;
Derivante da:
 - impianto meccanografico del 21.04.1976.

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

Comune di Rovigo (RO), sezione Boara Polesine:

- **foglio 6, particella 1142**, qualità ente urbano, superficie catastale 97 mq.
Derivante da:
 - variazione con particella del 03.11.1988 in atti dal 27.03.1991 T.M. 51904/88 (n. 900311.1/1988);

- var interna perm del 04.12.1987 in atti dal 22.03.1991 (n. 900412.3/1987);
- frazionamento del 17.09.1987 in atti dal 22.03.1991 (n. 19.3/1987);
- variazione d'ufficio del 04.12.1987 in atti dal 23.01.1990 (n. 41287);
- impianto meccanografico del 21.04.1976.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni e sull'area coperta e scoperta a servizio del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c..

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

Comune di Rovigo (RO), sezione Boara Polesine:

- **foglio 6, particella 54**, qualità ente urbano, superficie catastale 284 mq.

Derivante da:

- variazione con particella del 03.11.1988 in atti dal 27.03.1991 T.M. 51904/88 (n. 900311.1/1988);
- var d'ufficio del 04.12.1987 in atti dal 23.01.1990 (n. 41287);
- impianto meccanografico del 21.04.1976.



Estratto di mappa catastale (riproduzione grafica non in scala)

Confini per tutto il lotto: Nord particella 59, Est particelle 1624- 1625- 1626- 1627- 1632- 1636- 1598- 62, Sud via Melegnano, Ovest particelle 54- 51.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili e sulla scorta delle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio si sono riscontrate, per il corpo A e B, delle difformità attinenti a delle modifiche interne e prospettiche sia al piano terra che al primo piano.

Regolarizzabili mediante

Ai fini della regolarizzazione catastale si dovrà presentare all'Agenzia del Territorio della Provincia di Rovigo, pratica DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali. Si precisa che allo stato attuale gli immobili risultano essere, anche, urbanisticamente difformi rispetto allo stato concessionato (vedi conformità edilizia).

Spese di regolarizzazione catastale

Spese di regolarizzazione catastale (presunte ed indicative): € 1.000,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale.

Note: la sottoscritta CTU ha provveduto a presentare istanza di correzione dell'intestazione all'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio della Provincia di Rovigo, in quanto nelle visure catastali dei corpi A e B era riportato erroneamente il cognome della [REDACTED] in luogo di [REDACTED], risultano invece corretti i dati relativi al nome, data di nascita e codice fiscale del soggetto.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di casa accostata con terreno pertinenziale siti nel Comune di Rovigo (RO), frazione Boara Polesine, via Melegnano n. 17.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Corpi A e B

Gli immobili risultano occupati da [REDACTED]

Corpi C

L'immobile risulta libero.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, per gli immobili oggetto di valutazione non risultano registrati contratti di locazione/comodato/preliminari in essere intestati ai soggetti eseguiti e relativi agli immobili indicati.

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:

Con verifica del 09.04.2024 presso la Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, non risultano trascritte nel ventennio esaminato convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dalla documentazione fornita, non risultano atti di asservimento urbanistico nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni:

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, non risultano altre trascrizioni nel ventennio esaminato.

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

4.2.1. Iscrizioni

- 1. Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo in data 03.08.2011 ai nn. RG 7555 – RP 1391** a favore di ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede Rovigo (RO) cf. 01088920291 contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Merlo Paolo in data 28.07.2011 al n. 107242/23538.

Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 50.000,00

Note: grava sul corpo A e sulla particella 1142

2. **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Rovigo in data 15.10.2018 ai nn. RG 8271 – RP 1166** a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede Roma (RM) cf. 13756881002 contro [REDACTED] derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo a rogito Agenzia delle Entrate- Riscossione in data 12.10.2018 al n. 923/9918. Importo ipoteca: € 71.252,62; Importo capitale: € 35.626,31
Note: grava sul corpo A
3. **Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo in data 14.09.2022 ai nn. RG 7621 – RP 1131** a favore di BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede Longare (VI) cf. 01405390244 contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo a rogito Tribunale di Rovigo in data 29.08.2022 al n. 1688/2022. Importo ipoteca: € 14.000,00; Importo capitale: € 6.733,12
Note: grava sulla particella 546
4. **Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo in data 15.02.2023 ai nn. RG 1306 – RP 133** a favore di BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede Longare (VI) cf. 01405390244 contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo a rogito Tribunale di Rovigo in data 29.08.2022 al n. 1688/2022. Importo ipoteca: € 14.000,00; Importo capitale: € 6.733,12
Note: grava sul corpo A
5. **Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo in data 15.02.2023 ai nn. RG 13076 – RP 134** a favore di BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede Longare (VI) cf. 01405390244 contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo a rogito Tribunale di Rovigo in data 29.08.2022 al n. 1688/2022. Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 78.068,81
Note: grava sul corpo A

4.2.2 Pignoramenti:

6. **Pignoramento trascritto a Rovigo in data 03.10.2023 ai nn. RG 8093 – RP 6058** a favore di BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede Lonigo (VI) cf. 01405390244 contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 30.08.2023 al n. 1912/2023.
Note: grava su tutti i corpi

Alla data di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile presentava la medesima identificazione catastale attuale.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

La sottoscritta CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con ispezione ipotecaria in data 09.04.2024.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Altre informazioni per l'acquirente: sull'area esterna (particelle 546- 1142) si trovano diverse tipologie di materiali da conferire in discarica, oltre ad un cassone per lo smaltimento dei rifiuti ed un container di piccole dimensioni. Di tale circostanza se ne è tenuto conto forfettariamente.

Costituzione servitù: sarà da costituire servitù di passaggio carraio e pedonale a favore del lotto uno B a carico della particella 546 e a favore delle particelle 51 e 50 i cui oneri graveranno sul lotto uno B.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Particella 54 subalterni 5-6, particella 1142

Proprietario da anteventennio ad oggi

- [REDACTED]
proprietà per 1/2
- [REDACTED] proprietà
per 1/2

In forza di atto di donazione a rogito del Notaio Merlo Paolo in data 25.01.1989 rep. n. 18215, trascritto a Rovigo in data 22.02.1989 ai nn. RG 1524 RP 1109 da potere di [REDACTED]

Particella 546

Proprietario da anteventennio ad oggi

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Coppola Mauro in data 16.07.2002 rep. n. 59033/7600, trascritto a Rovigo in data 30.07.2002 ai nn. RG 7212 RP 4677 da potere di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Particella 54 subalterni 5-6, particella 1142

Numero pratica: U.T. 1058 del 1971

Per lavori: demolizione fabbricati

Presentata in data 03.11.1971 prot. n. 17928

Rilascio in data 26.01.1972 prot. n. 17928

Numero pratica: U.T. 467 del 1975

Per lavori: costruzione mura di cinta

Presentata in data 23.06.1975 prot. n. 6282

Rilascio in data 01.07.1975 prot. n. 6282

Numero pratica: U.T. 6247 del 1986

Per lavori: sanatoria ai sensi dell'art. 31 della legge 28/02/85 n. 47- ampliamenti rispetto al fabbricato originario che hanno comportato la realizzazione di corpi residenziali e corpi ad uso deposito- laboratorio artigianale

Presentata in data 02.10.1986 prot. n. 20580

Rilascio in data 03.10.1991 prot. n. 20580

Numero pratica: U.T. 6248 del 1986

Per lavori: sanatoria ai sensi dell'art. 31 della legge 28/02/85 n. 47- ampliamenti rispetto al fabbricato originario che hanno comportato la realizzazione di n. 3 unità abitative del laboratorio- magazzino artigianale

Presentata in data 08.10.1986 prot. n. 20581

Rilascio in data 07.11.2000 prot. n. 20581

Numero pratica: U.T. 940 del 2003

Per lavori: D.I.A. per ristrutturazione edilizia del corpo di fabbrica artigianale

Presentata in data 30.06.2003 prot. n. 30394

Note: all'interno della pratica depositata presso l'Ufficio tecnico Comunale è presente una comunicazione del tecnico incaricato che dichiara che *"i lavori previsti non hanno mai avuto inizio nell'arco dei tre anni della validità della D.I.A."*

Numero pratica: U.T. 64 del 2013

Per lavori: D.I.A. per modifica prospettiva della falda est del fabbricato per la realizzazione di un lucernaio

Presentata in data 11.01.2013

Note: nelle pratiche depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo non è presente l'agibilità del fabbricato.

7.1 Conformità edilizia:

Dal sopralluogo effettuato sugli immobili sono state riscontrate delle difformità rispetto alle sopraccitate pratiche edilizie, in particolare, per i corpi A, B e C:

- a) dagli elaborati grafici risultano delle modifiche interne e prospettiche;
- b) la terrazza esterna sul fronte est è stata chiusa con una veranda dotata di vetrate;
- c) sull'area esterna sono presenti due casette in legno non concessionate.

Regolarizzabili mediante

Allo stato attuale gli immobili risultano urbanisticamente difformi rispetto allo stato concessionato, ai fini della regolarizzazione edilizia per quanto indicato:

- al punto a) dovrà essere richiesto al Comune di Rovigo un titolo autorizzativo in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni oltre ad istanza paesaggistica,
- ai punti b) e c) - non essendo sanabili- è previsto il ripristino dello stato dei luoghi, quindi la rimozione della veranda e delle casette in legno.

Spese di regolarizzazione presunte

Spese tecniche ed altri oneri: € 3.000,00

Spese di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi: € 1.000,00

Totale spese di regolarizzazione: € 4.000,00

Non potendosi escludere a priori, mutamenti di orientamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, anche per effetto dell'emanazione di nuove norme, con riferimento alla sanabilità o meno del bene, si formula ampia riserva, atteso che la stessa dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La sottoscritta pertanto non può assumere alcuna responsabilità per eventuali diversi orientamenti dell'Ufficio Tecnico Comunale rispetto a quanto rappresentato prima d'ora dai responsabili dello stesso. Si precisa perciò che le spese indicate sopra, sono indicative e presunte e potrebbero essere diversamente quantificate.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta dal Comune di Rovigo (RO) del 27.12.2023, è precisato che gli immobili siti in *"Comune di Rovigo, Sez. B, Foglio n. 6, Mappali n. 1514, 546, 54, 1142, 76, 50 e 51;* sono classificati come segue:

P.R.G. VIGENTE (L.R. 11/2004 Art. 3 comma 4 lettera a – Art. 12 comma 1 – art.48 punto 5 bis) - P.R.G. approvato dalla G.R.V. con Delib. n° 3233 del 12/07/1994 e successive varianti

i mappali n. 1514, 54, 1142 e 76 sono classificati come Zona B4 Residenziale estensiva di completamento

i mappali n. 546, 50 e 51 sono classificati:

parte come Zona B4 Residenziale estensiva di completamento

parte come Area non pianificata di cui all'Art. 33 della L.R. 11/2004

PIANO DEGLI INTERVENTI ADOTTATO (Variante generale al Piano degli Interventi ex art. 18 L.R. 11/2004 – (Dodicesima Variante al P.I.) – Prima fase - adottata con Delibera di C.C. n. 83 del 20/11/2023

i mappali n. 1514, 54, 1142 e 76 sono classificati come zona B – Art. 62 N.T.O.

i mappali n. 546, 50 e 51 sono classificati:

parte come Zona B – Art. 62 N.T.O.

parte come Zona E - Art. 72 N.T.O.

N.B. i mappali n. 51, 76 e 546 sono interessati da Principali filari alberati, siepi / alberi – Principali alberature esistenti negli insediamenti di cui all'Art. 55 delle N.T.O. (rif. Tav. 2 P.I.-Disposizioni per la Qualità Urbana, ambientale e Paesaggistica)

N.B. i mappali n. 546, 50 e 51 sono parzialmente interessati da ambito agricolo e di ricomposizione dei rapporti con gli insediamenti (Art. 81 delle N.T.O.) (rif. Tav. 2 P.I.-Disposizioni per la Qualità Urbana, ambientale e Paesaggistica)

VINCOLI:

- i mappali n. 1514, 546, 54, 1142, 76, 50 e 51 ricadono in aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1 lettera c – Corsi d'acqua;
- i mappali n. 1514, 546, 54, 1142, 76, 50 e 51 ricadono in area esondabile o a ristagno idrico (Area PAC 45 – Consorzio di Bonifica) di cui all'art 45 delle NTO della variante generale al P.I. e art. D3 delle NT del PAT;
- i mappali n. 1142 e 546 ricadono interamente in fascia di rispetto - Servitù idraulica di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904;
- i mappali n. 50, 51 e 54 ricadono parzialmente in fascia di rispetto – Servitù idraulica di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904”.

Descrizione: **abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo A

Trattasi di abitazione accostata situata al primo piano composta da ingresso, pranzo, soggiorno, angolo cottura, corridoio, due camere da letto e bagno. Sul fronte sud ed est sono presenti due terrazze.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare che l'immobile si trova in medio stato di manutenzione.

La pavimentazione è realizzata con diverse tipologie di piastrelle. Il bagno presenta pavimentazione e pareti piastrellate ed è dotato di sanitari. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, protetti da tapparelle di colore grigio. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli impianti sono realizzati sotto traccia, si rileva inoltre che l'immobile è dotato di termosifoni ed una stufa a legna per il riscaldamento.

Al piano terra è presente un ripostiglio comunicante con il corpo B le cui pareti sono realizzate in parte in muratura e in parte con dei pannelli in lamiera ondulati, in scarso stato di manutenzione.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
abitazione	Sup. lorda	120,00	1,00	120,00
ripostiglio P.T.	Sup. lorda	15,00	0,50	7,50
terrazzi	Sup. lorda	23,00	0,25	5,75
Totale superficie equivalente				133,25

Descrizione: **laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo B

Trattasi di locale posto al piano terra comunicante con il ripostiglio del corpo A, attualmente utilizzato come ripostiglio-taverna.

L'immobile si trova in scarso stato di manutenzione, le pareti esterne sono realizzate con dei pannelli in lamiera ondulati e la copertura con dei pannelli coibentati.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
laboratorio	Sup. lorda	37,00	1,00	37,00
Totale superficie equivalente				37,00

Descrizione: **area scoperta** di cui al corpo C

Trattasi di area esterna situata ad est del corpo A recintata sui fronti nord, est e sud e costituisce un unico appezzamento di terreno con le particelle 50 e 51 (corpo D). L'orografia è pianeggiante, la forma irregolare ed è nella maggior parte adibita a verde. L'accesso può avvenire tramite due cancelli: uno pedonale e uno carroia.

Si evidenzia la presenza di diverse tipologie di materiali da conferire in discarica, oltre ad un cassone per lo smaltimento dei rifiuti ed un container di piccole dimensioni. Inoltre, sull'area è presente una casetta in legno non concessionata da demolire.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Area scoperta particella 546	Sup. lorda	1.360,00	1,00	1.360,00
Totale superficie equivalente				1.360,00

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure con scalimetro delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio-Entrate o dagli elaborati grafici rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale, o dalle precedenti pratiche amministrative formalizzate.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Fonti di informazione:**

Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona. Sono state esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare nonché, riferendosi alla conoscenza personale.

Altre fonti di informazione: Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, Ufficio Tecnico di Rovigo (RO), Google Maps.

8.2 Criterio di stima:**Corpo A**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto, anche con riferimento ad asking price come da norma UNI 11612:2015 par.4.1.

Il procedimento applicato definisce il valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un possibile insieme di immobili di confronto simili venduti recentemente od offerti in vendita. Il principio su cui si fonda consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili".

In base alle ricerche effettuate, non avendo rinvenuto comparabili recentemente compravenduti, si è fatto riferimento ad immobili simili offerti in vendita sul mercato immobiliare, assumendo un comune parametro tecnico di confronto, il metro quadrato.

Si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare e della scarsa domanda per il segmento di mercato in cui si colloca l'immobile in oggetto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

A. Abitazione di tipo economico [A3] €/mq 600,00

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Corpo A	133,25	600,00	€ 79.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.950,00

Corpo B- particella 54, subalterno 6 (laboratorio)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto liberi, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona sufficientemente simili ai beni in oggetto con particolare riferimento **alla compravendita trascritta a Rovigo il 23.06.2023 ai nn. RG 5300 – RP 4004** nonché ad *asking price* come da norma UNI 11612:2015 par.4.1.

Il procedimento applicato definisce il valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un possibile insieme di immobili di confronto simili venduti recentemente o offerti in vendita. Il principio su cui si fonda consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili". Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (piccole dimensioni, tipologia di struttura, altezza) si è applicata una riduzione del 50% del valore ricavato dalla compravendita sopracitata (€ 200,00).

B. Laboratorio per atri e mestieri [C3] €/mq 100,00

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Laboratorio	37,00	100,00	€ 3.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.700,00

Corpo C- particella 546 (area esterna)

La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e dei relativi prezzi di mercato. Per la determinazione del valore dell'area si è assunto come riferimento degli immobili simili offerti in vendita sul mercato immobiliare, assumendo un comune parametro tecnico di confronto, il metro quadrato. Ne deriva un valore di €/mq 80.

Il valore sopra ricavato è stato ridotto del 55% considerando:

- > la presenza di materiale di diverso tipo da conferire in discarica,
- > i limiti imposti dalla pianificazione urbanistica (vincoli e distanze dai confini), nonché
- > il gravame della costituenda servitù,

che comportano una notevole riduzione della superficie edificabile, ostacolandone il completo utilizzo.

C. Area esterna particella 546 €/mq 36,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corpo C	1.360,00	36,00	€ 48.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.960,00

8.3 Valutazioni corpi, riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico	€ 79.950,00
B	Laboratorio	3.700,00
C	Area esterna particella 546	48.960,00
Valore complessivo diritto e quota		€ 132.610,00

Il valore delle particelle 1142 (corpo C) in qualità ente urbano è ricompreso nei valori delle abitazioni del corpo A.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale ed edilizia (SPESE PRESUNTE E INDICATIVE):

€ - 5.000,00

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.15%)

€ - 19.891,50**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 107.718,50

Valore dell'immobile che si arrotonda ad € 108.000,00 (centoottomila/00).

Data 09.04.2024

L'esperto alla stima
Ing. Michela SACCHETTO
 (documento firmato digitalmente)

Allegati

1. Visure ipotecarie aggiornate al 09.04.2024