

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **209/2022**
Prossima udienza: 06/12/2024 ore 9,15

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

Custode Giudiziario: **Avv. Rita Dainese**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Casa accostata con area di
sedime e pertinenza

Esperto alla stima: **Geom. Paolo Tumminello**

Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A

Partita IVA: 00701850299

Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro

Telefono: 0425 440086

Fax: 0425 440086

Email: paolotummi@gmail.com

Pec: paolo.tumminello@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA GUGLIELMO MARCONI N. 1472/1 - GAMBARO - Pincara (RO) - 45020

Lotto: 001 - Casa accostata con area di sedime e pertinenza

Corpo: A abitazione accostata con area esclusiva di pertinenza e sedime

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

1

Proprieta' 1/3; 2

Proprieta' 1/3

Proprieta' 1/3

foglio 3, particella 14, subalterno 3, indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI n. 94 , piano T-1, comune Pincara G673, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 179 m² Totale escluse aree scoperte**: 161 m², rendita € Euro 348,61

sezione censuaria Pincara G673foglio 3, particella 950, qualità Semin arbor, classe 03, superficie catastale 435 mq, reddito dominicale: € Euro 2,59, reddito agrario: € Euro 2,13,

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1, sezione censuaria Pincara G673foglio 3, particella 14, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 428, reddito dominicale: € Euro 0,00, reddito agrario: € Euro 0,00,

sezione censuaria Pincara G673foglio 3, particella 12, qualità Vigneto, classe 02, superficie catastale 112 mq, reddito dominicale: € Euro 1,13, reddito agrario: € Euro 0,69,

2. Stato di possesso

Bene: VIA GUGLIELMO MARCONI N. 1472/1 - GAMBARO - Pincara (RO) - 45020

Lotto: 001 - Casa accostata con area di sedime e pertinenza

Corpo: A abitazione accostata con area esclusiva di pertinenza e sedime

Possesso: Occupato da

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili



Bene: VIA GUGLIELMO MARCONI N. 1472/1 - GAMBARO - Pincara (RO) - 45020

Lotto: 001 - Casa accostata con area di sedime e pertinenza

Corpo: A abitazione accostata con area esclusiva di pertinenza e sedime

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA GUGLIELMO MARCONI N. 1472/1 - GAMBARO - Pincara (RO) - 45020

Lotto: 001 - Casa accostata con area di sedime e pertinenza

Corpo: A abitazione accostata con area esclusiva di pertinenza e sedime

Creditori Iscritti: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 13756881002, [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: VIA GUGLIELMO MARCONI N. 1472/1 - GAMBARO - Pincara (RO) - 45020

Lotto: 001 - Casa accostata con area di sedime e pertinenza

Corpo: A abitazione accostata con area esclusiva di pertinenza e sedime

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: VIA GUGLIELMO MARCONI N. 1472/1 - GAMBARO - Pincara (RO) - 45020

Lotto: 001 - Casa accostata con area di sedime e pertinenza

Corpo: A abitazione accostata con area esclusiva di pertinenza e sedime

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA GUGLIELMO MARCONI N. 1472/1 - GAMBARO - Pincara (RO) - 45020

Lotto: 001 - Casa accostata con area di sedime e pertinenza



Corpo: A abitazione accostata con area esclusiva di pertinenza e sedime

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: VIA GUGLIELMO MARCONI N. 1472/1 - GAMBARO - Pincara (RO) - 45020

Lotto: 001 - Casa accostata con area di sedime e pertinenza

Valore complessivo intero: 42.589,20

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 delle 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 precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun



immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni 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 nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazione del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Beni in **Pincara (RO)**
Località/Frazione **GAMBARO**
VIA GUGLIELMO MARCONI N. 1472/1

Lotto: 001 - Casa accostata con area di sedime e pertinenza

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

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

No - Sono state rintracciate le trascrizioni delle accettazioni all'eredità dei [REDACTED] e dell'integrazione del pignoramento immobiliare. Manca la dichiarazione di successione della [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] e pertanto allo stato attuale necessita un provvedimento del giudice per ordinare la presentazione della dichiarazione di successione.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A abitazione accostata con area esclusiva di pertinenza e sedime.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pincara (RO) CAP: 45020 frazione: Gambaro, Via Guglielmo Marconi n. 1374/1

Note: abitazione di tipo economico accostata con area cortiliva e di sedime

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: al momento il [REDACTED] risulta intestatario per 1/3 sui beni sottoposti alla procedura. Poiché è venuta a mancare la [REDACTED] deceduta a [REDACTED]

intestatario della quota indivisa pari a 1/3 della piena proprietà e non è stato provveduto alla necessaria dichiarazione di successione, lo stato giuridico degli immobili in esecuzione immobiliare non è aggiornato, è necessario pertanto che si provveda in tal senso per regolarizzare la situazione e pertanto i proprietari dell'immobile sono i [REDACTED] (esecutato) e [REDACTED] ciascuno proprietario della quota indivisa pari a 1/2 dell'intera proprietà.

Dal precedente deposito è stato integrato l'atto di pignoramento immobiliare e trascritte le accettazioni all'eredità di [REDACTED] e della [REDACTED] a favore dei [REDACTED] (esecutato) e [REDACTED] (non esecutato).

Necessita un provvedimento del G.E. per la conclusione della successione della [REDACTED] e dare corso alla continuità e completezza delle trascrizioni immobiliari.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED]

Proprietà' 1/3; 2 [REDACTED]

Proprietà' 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà' 1/3 [REDACTED], foglio 3, particella 14, subalterno 3, indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI n. 94, piano T-1, comune Pincara G673, categoria

A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 179 m² Totale escluse aree scoperte**: 161 m², rendita € Euro 348,61

Derivante da: - VARIAZIONE del 15/02/2022 Pratica n. RO0008778 in atti dal 15/02/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.8778.1/2022).

Confini: Confini generali del lotto: Nord mn 791, Est mn 791, 369; Sud mn 697, Ovest mn 11, tutti del foglio 3.

Note: Lo stato giuridico non è aggiornato perché la [REDACTED] è deceduta il [REDACTED] e si dovrà provvedere alla dichiarazione di successione.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1 [REDACTED]

Proprieta' 1/3; 2 [REDACTED]

Proprieta' 1/3 [REDACTED]; 3 [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/3 [REDACTED] sezione censuaria Pincara G673, foglio 3, particella 950, qualità Semin arbor, classe 03, superficie catastale 435 mq, reddito dominicale: € Euro 2,59, reddito agrario: € Euro 2,13

Derivante da: - FRAZIONAMENTO del 20/09/2017 Pratica n. RO0049786 in atti dal 20/09/2017 presentato il 20/09/2017 (n. 9786.1/2017).

Note: Lo stato giuridico non è aggiornato perché la [REDACTED] è deceduta il [REDACTED] e si dovrà provvedere alla dichiarazione di successione.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 , sezione censuaria Pincara G673, foglio 3, particella 14, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 428, reddito dominicale: € Euro 0,00, reddito agrario: € Euro 0,00

Derivante da: - Tipo Mappale del 20/09/2017 Pratica n. RO0049786 in atti dal 20/09/2017 presentato il 20/09/2017 (n. 49786.1/2017);

Note: relitto di terreno staccato dai precedenti immobili.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1 [REDACTED]

Proprieta' 1/3; 2 [REDACTED]

Proprieta' 1/3 [REDACTED]; 3 [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/3 [REDACTED] sezione censuaria Pincara G673, foglio 3, particella 12, qualità Vigneto, classe 02, superficie catastale 112 mq, reddito dominicale: € Euro 1,13, reddito agrario: € Euro 0,69

Derivante da: - FRAZIONAMENTO del 20/09/2017 Pratica n. RO0049786 in atti dal 20/09/2017 presentato il 20/09/2017 (n. 9786.1/2017).

Confini: relitto di terreno staccato dai precedenti mappali costituenti il lotto in vendita confinante a Nord con il Canal Bianco, Est mn 364, Sud Strada pubblica; Ovest mappale 3, tutti del foglio 3.

Note: relitto di terreno staccato dai precedenti immobili. Lo stato giuridico non è aggiornato perché la [REDACTED] è deceduta il [REDACTED] e si dovrà provvedere alla dichiarazione di successione.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: necessiterà l'aggiornamento catastale una volta che si provvederà alla rimozione del prolungamento del corridoio a lato della cantina . Tanto perché la porzione immobiliare è da considerarsi un'opera abusiva non sanabile dato che mancano le distanze legali dal confine.

In alternativa, in relazione al disposto della Legge n. 105/2024, qualora si provveda ad una sanatoria edilizia con l'autorizzazione dei proprietari confinanti si dovrà pagare a titolo di oblazione il doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile oltre alle altre spese riconducibili ad oneri comunali e spese tecniche.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

diritti catastali: € 50,00

compensi tecnici: € 500,00



Oneri Totali: € 550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: nella scheda catastale dell'abitazione non è stato indicato il balcone al primo piano, inoltre l'area cortiliva è stata erroneamente indicata con il n. 74 anziché 14; il mappale confinante a Sud è il 697 e non il 296, si tratta di refusi, la scheda catastale è tuttavia associata alla u.i. censita al catasto fabbricati al foglio 3 m.n. 14 sub. 3; necessiterà l'aggiornamento catastale successivamente alla rimozione del prolungamento del corridoio a lato della cantina dell'abitazione del piano terra. Sulla particella 950 del foglio 3 sono state realizzate in assenza di titoli abilitativi alcune baracche di nessun valore, non conformi ai regolamenti urbanistici e pertanto da rimuovere.

Note generali: Dovrà essere aggiornato lo stato giuridico degli immobili dato che la [REDACTED] è deceduta. Sono state depositate le trascrizioni delle accettazioni alle eredità di entrambi i [REDACTED] ma per quest'ultima manca la dichiarazione di successione. A tale scopo necessita un provvedimento del G.E. in merito.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

l'immobile oggetto di stima si trova zona periferica di Pincara a circa 1.5 km dal c entro del paese, vi si accede da via Marconi attraverso uno stradello privato

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Municipio Pincara (km 3), Scuola primaria Pincara (buona), Scuole secondarie di primo grado (Fiesso Umbertiano)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Fiesso Umbertiano, Fratta Polesine.

Attrazioni paesaggistiche: Ville Venete Fratta Polesine.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Uscita San Bellino SS 434 Transpolesana km 6, Uscita Villamarzana autostrada A13 km 12.4, Stazione ferroviaria Fratta Polesine km 8.7

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

Opponibilità ai terzi:

Note: al momento i beni pignorati sono nella disponibilità dell'esecutato che ha consentito l'accesso nei due sopralluoghi svolti.

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 legale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 contro [REDACTED] Derivante da: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da 0424 RUOLO; Importo ipoteca: € 149.176,30; Importo capitale: € 74.588,15 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 in data 06/04/2022 ai nn. 1304/9922; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 21/04/2022 ai nn. 3183/478 ; Note: immobili: in Comune di Pincara, catasto fabbricati foglio 3mn 14 sub. 2, cat. A/5 vani 6,

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0283 SENTENZA DI CONDANNA; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 15.000,00 ; A rogito di Tribunale Rovigo in data 13/05/2022 ai nn. 437; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 27/05/2022 ai nn. 4405/685 ; Note: Immobili: catasto fabbricati di Pincara (RO) foglio3 mn 14 sub 3 cat A/3, vani 7,5; catasto terreni foglio 3 mappale 950 di 435 mq; mappale 12 di 112 mq.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ; A rogito di UNEP - TRIBUNALE DI ROVIGO in data 11/10/2022 ai nn. 2191 iscritto/trascritto a Rovigo in data 01/12/2022 ai nn. 10064/7337; Immobili: In Comune di Pincara, catasto fabbricati foglio 3 . mn 14 sub. 3 Cat. A/3 vani 7,5; catasto terreni foglio 3 mappale 950 di 435 mq foglio 3 mappale 12 di 112 mq. .

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ; A rogito di UNEP - TRIBUNALE DI ROVIGO in data 04/07/2024 ai nn. 2065/2024 iscritto/trascritto a Rovigo in data 01/12/2022 ai nn. 6729/4941; Immobili: In Comune di Pincara, catasto fabbricati foglio 3 . mn 14 sub. 3 Cat. A/3 vani 7,5; catasto terreni foglio 3 mappale 950 di 435 mq foglio 3 mappale 12 di 112 mq. Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6

----- CON QUESTA TRASCRIZIONE E' STATO ESTESO IL PIGNOREMENTO IMMOBILIARE ALLA QUOTA INDIVISA PARI A 1/2 DEGLI IMMOBILI SOGGETTI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA. N.B. E' INDISPENSABILE PROVVEDERE ALLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI [REDACTED] [REDACTED] DECEDUTA IL [REDACTED] RELATIVAMENTE ALLA QUOTA INDIVISA PARI AD 1/3 DELLA PIENA PROPRIETA' SUGLI IMMOBILI DELLA PROCEDURA. .

4.2.3 Altre trascrizioni:



Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti* Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si è provveduto all'aggiornamento della situazione delle trascrizioni alla conservatoria dei RR.II di Rovigo.

E' stata esaminata anche la situazione del [REDACTED] comproprietario non esecutato.

Rispetto a quanto già riferito in precedenza con la perizia già depositata gli unici elementi di novità sono dati dalle trascrizioni delle accettazioni delle eredità dei [REDACTED]

[REDACTED] (esecutato) e [REDACTED] (comproprietario) e la trascrizione del pignoramento immobiliare della rimanente quota di proprietà di 1/6 di [REDACTED]

N.B. MANCA LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DELLA [REDACTED] PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE NECESSITA UN PROVVEDIMENTO DEL G.E. CHE DIA DISPOSIZIONI IN MERITO.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pertinente..

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: non pertinente.. Non pertinente.

Millesimi di proprietà: non pertinente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - E accessibile il solo piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pertinente.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: considerata l'epoca di costruzione la tipologia costruttiva la prestazione è modesta.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla da segnalare

Avvertenze ulteriori: Fatta eccezione della causa proposta con l'esecutante [REDACTED] per la quale è stata emessa la sentenza di condanna alla base della presente procedura esecutiva , non c'e altro da segnalare. N.B. : PRIMA DI PROCEDERE ALLA VENDITA DELL'INTERA PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE E' NECESSARIO PROVVEDERE ALLA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DELLA [REDACTED] [REDACTED] DECEDUTA [REDACTED]

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 02/01/1965 al 12/11/2015. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Flora Quintavalle di



Occhiobello (RO), in data 02/01/1965, ai nn. 405/200; trascritto a Rovigo, in data , ai nn. / 163.

Note: Il [REDACTED] già proprietario della quota indivisa di 1/4 degli immobili di seguito indicati in forza atto di cessione dei diritti ereditari in data 26/06/1955 Rep. 3560, Notaio Ferrari di Lendinara, registrato il 14/07/1955 al n. 31, vol. 67 relativa all'eredità del [REDACTED] trascritta alla conservatoria dei registri immobiliari di Rovigo il 20/07/1955 al n.2639 , a favore dei [REDACTED] quindi ha acquistato la rimanente quota di 3/4 della piena proprietà dai [REDACTED] Immobili in Comune di Pincara: partita 918 terreni, foglio 3, mappali 12 e 365; partita n. 62 NCEU foglio 3 mappali n. 14, 367, 368 p T-1

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED] Proprieta' 1/3; 2 [REDACTED] Proprieta' 1/3 [REDACTED] 3 [REDACTED] Proprieta' 1/3 [REDACTED] dal 12/11/2015 al.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Successione di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]; registrato a Rovigo, in data 13/02/2017, ai nn. Volume 9990 n. 151; trascritto a Rovigo, in data 25/05/2017, ai nn. 4158/2808.

Note: Immobili: catasto fabbricati di Pincara, foglio 3 mappale 14 sub. 2, cat A/5 vani 6, catasto terreni foglio 3 mappali 12, 365 e altri non oggetto della procedura esecutiva. Eredità devoluta per testamento Notaio Viscardini rep 576 del 29/03/2006, rep 443 archivio notarile distrettuale di Rovigo, registrato a Rovigo il 10/11/2016 al n. 6266 S.1/T, rapporto di parentela soggetto n. 1 [REDACTED], soggetto n. 2 [REDACTED], soggetto n. 3 [REDACTED], soggetto n. 4 [REDACTED]

TRASCRIZIONE IN DATA 17/05/2024 Registro generale n. 4084 Registro particolare n. 3011 relativo ad ATTO NOTARILE PUBBLICO del 07/05/2024 Numero di repertorio 10639/8689 Notaio MERLO ANDREA Codice fiscale [REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE, Descrizione 302 ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' è stata accettata l'eredità di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G673 - PINCARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 14 Subalterno 3 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 7,5 vani Indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI N. civico 94 Piano T-1 Immobile n. 2 Comune G673 - PINCARA (RO) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 14 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 4 are 28 centiare Immobile n. 3 Comune G673 - PINCARA (RO) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 12 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 12 centiare Immobile n. 4 Comune G673 - PINCARA (RO) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 950 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 35 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE [REDACTED]

V Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 Soggetto n. 2 In qualità di A FAVORE [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/3 Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare LA PRESENTE ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' SI INTENDE ESTESA A TUTTI I BENI CONSISTENTI L'ASSE EREDITARIO.

RAPPORTO DI PARENTELA: SOGGETTI 1/2 - [REDACTED]

TRASCRIZIONE IN DATA 20/05/2024 Registro generale n. 4138 Registro particolare n. 3060 relativo ad ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 07/05/2024 Numero di repertorio 10640/8690 Notaio MERLO ANDREA Codice fiscale [REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE Descrizione 302 ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' L'atto riguarda l'accettazione



dell'eredità della [REDACTED] deceduta il [REDACTED]
 Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G673 - PINCARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 14 Subalterno 3 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 7,5 vani Indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI N. civico 94 Piano T-1 Immobile n. 2 Comune G673 - PINCARA (RO) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 14 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 4 are 28 centiare Immobile n. 3 Comune G673 - PINCARA (RO) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 12 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 12 centiare Immobile n. 4 Comune G673 - PINCARA (RO) Catasto TERRENI Foglio 3 Particella 950 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 35 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 Soggetto n. 2 In qualità di A FAVORE [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare LA PRESENTE ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' SI INTENDE ESTESA A TUTTI I BENI CONSISTENTI L'ASSE EREDITARIO. RAPPORTO DI PARENTELA: SOGGETTI 1/2 - [REDACTED]

 E' NECESSARIO PROVVEDERE ALLA DICHIARAZIONE DELLA [REDACTED] DECEDUTA A [REDACTED] IL [REDACTED] ALLO SCOPO SI RENDE NECESSARIO UN PROVVEDIMENTO DEL G.E. CHE ORDINI ALLA PARTE ATTRICE DI PROVVEDERE IN TAL SENSO. IN MANCANZA DI TALE DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE NON SARA' POSSIBILE VENDERE L'INTERA PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruzione n. 14 del 1973

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento di casa di civile abitazione

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 05/12/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 17/12/1973 al n. di prot. 3132

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: non risulta al fascicolo della pratica edilizia un inizio o una conclusione dei lavori, non risulta agli atti la richiesta dell'abitabilità. vi sono alcune difformità così riassunte: - al piano terra adiacente al vano cantina si trova un ampliamento dove è stato costruito un disimpegno; - la stanza da letto al primo piano orientata a sud è dotata di un terrazzino non presente in progetto; - a nord dell'abitazione, staccata di qualche metro si trova un bassocomodo non presente nel progetto del 1973 ma certamente di vecchia costruzione. - variazione della forometria al primo piano del lato sud dato che al posto della finestra si trova una portafinestra; - costruzione di baracche edificate sulla particella 950 fg 3 non condonate e non sanabili.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non risulta al fascicolo della pratica edilizia



un inizio o una conclusione dei lavori, non risulta agli atti la richiesta dell'abitabilità. vi sono alcune difformità così riassunte: abitazione:

- modifiche interne del piano terra dovute alla chiusura della comunicazione tra vani soggiorno e cucina e apertura di un foro di porta tra la cucina e il corridoio;
- al piano terra adiacente al vano cantina-lavanderia si trova un ampliamento dove è stato ottenuto un disimpegno;
- la stanza da letto al primo piano orientata a sud è dotata di un terrazzino non presente in progetto;
- variazione della forometria al primo piano del lato sud dato che al posto della finestra si trova una portafinestra;
- costruzione di baracche edificate sulla particella 950 fg 3 non condonate e non sanabili;
- il pertinenza a nord dell'abitazione situato sul retro dell'abitazione è di vecchia costruzione . All'epoca tutte le abitazioni di tipo economico e ultrapopolare non erano dotate di servizi igienici all'interno dei vani abitabili e tutte erano dotate di pollai , cantine e wc situati in pertinenze staccate dalle abitazioni. E' pertanto possibile dedurre che la pertinenza era preesistente, di costruzione precedente il 01/09/1967 e pertanto non abusiva.

Per quanto riguarda il prolungamento del corridoio a lato della cantina-lavanderia, l'opera è di più recente costruzione e pertanto mancando le distanze legali dal confine, qualora nell'eventuale pratica di sanatoria edilizia non si ottenga l'autorizzazione a mantenerlo in essere dovrà essere rimosso.

E' da considerare inoltre che si tratta di un'opera di modestissimo valore e l'eventuale sanatoria edilizia che , alla luce di quanto previsto dalla Legge 105/2024 (salvacasa) potrebbe portare a notevoli costi per oblazione dato che sarà pari almeno al doppio del valore che nel caso dovrà essere determinato con apposita stima da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Per questa ragione , per economia della perizia di stima ne è stata prevista la rimozione.

- Per quanto riguarda il terrazzino , si tratta di un'opera di modesta entità che è conforme al regolamento edilizio del Comune e poiché nello specifico rientra nella tolleranza del 4% della superficie del pavimento ammessa dalla Legge 105/2024 è non costituisce opera abusiva;
- circa le modifiche interne dell'abitazione, anch'esse non sono da considerarsi opere abusive ex Legge 105/2024.
- Diverso è il caso delle baracche presenti sul mappale 950 sono abusive perché realizzate in assenza di titolo abilitativo e non conformi alle norme urbanistiche e pertanto sono da rimuovere.

Descrizione delle opere da sanare: Abitazione: - rimozione del prolungamento del corridoio al piano terra adiacente alla cantina da rimuovere; Baracche presenti sulla particella 950 da rimuovere;

costo demolizione e smaltimento materiali di risulta delle baracche insistenti sul mappale 950, fg 3.: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: nient'altro da segnalare.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: non risulta al fascicolo della pratica edilizia un inizio o una conclusione dei lavori, non risulta agli atti la richiesta dell'abitabilità.

vi sono alcune difformità così riassunte:

- al piano terra indica le due stanze a sud dell'abitazione comunicanti tra loro mentre nello stato di fatto ciascun vano si affaccia sul corridoio e non sono intercomunicanti.
- al piano terra è stato prolungato il corridoio d'ingresso in modo tale da accedere sul lato nord al vano cantina;
- la stanza da letto al primo piano orientata a sud è dotata di un terrazzino non presente in progetto;
- variazione della forometria al primo piano del lato sud dato che al posto della finestra si trova una portafinestra;



- a nord dell'abitazione, staccata di qualche metro si trova una pertinenza non presente nel progetto del 1973 ma certamente di vecchia costruzione.

Tanto perché nella situazione preesistente non sono indicati servizi igienici. La casa è di vecchia costruzione e sempre nelle zone rurali le abitazioni rurali erano dotate di pertinenze staccate per ricavare cantine, wc e pollaio.

Al contrario le baracche edificate sulla particella 950 fg 3 sono certamente di epoca successiva al settembre 1967, non risultano pratiche di sanatoria edilizia e date la insufficienti distanze da confine e la loro ubicazione all'interno della fascia di rispetto del Canal Bianco, considerate le modestissime caratteristiche costruttive perché realizzate in larga parte con materiali di recupero e baracche da cantiere, non sono sanabili.

Note generali sulla conformità: nient'altro da segnalare.

7.2 Conformità urbanistica:

Pincara (RO) CAP: 45020 frazione: Gambaro, Via Guglielmo Marconi n. 1374/1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi
In forza della delibera:	Piano degli Interventi Comunale approvato con D.C.C. n° 27 del 10/07/2014; Piano degli Interventi Comunale (2° Variante al P.I.) approvato con D.C.C. n° 4 del 20/02/2020
Zona omogenea:	mn 14 e 950 : PI-NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO - art. 25 N.T.O. VINCOLO PAESAGGISTICO ART. 142 D.LGS. 42/2004 – CORSI D'ACQUA EX . R.D. 1775/1933; mn 12 PI-E ZONA AGRICOLA - art. 32 N.T.O. V
Norme tecniche di attuazione:	vedere l'allegato certificato di destinazione urbanistica: Estratto delle N.T.O. Comunali: Relativamente ai mappali 14 e 950 del foglio 3: Art. 25 NUCLEI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento: 1. P.A.T.I. del Medio Polesine. Elaborati grafici di riferimento: 2. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000; 3. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000; Disciplina di zona: 4. Gli Elaborati TAV. 1 e TAV. 2 del P.I. evidenziano le aree di edificazione diffusa o consolidata indicate nel P.A.T.I., come "Nuclei di edificazione diffusa", al cui interno vengono individuati dei lotti nei quali è ammessa la nuova edificazione non per indice, ma con un volume predeterminato. 5. In modo particolare sono individuate le seguenti tipologie di lotti: Lotto tipo A: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 600 mc; Lotto tipo B: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 800 mc; Lotto tipo C: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un



volume massimo di 1000 mc; 6. Modalità di intervento: Intervento diretto per le lettere a), b), c), d) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 per gli edifici esistenti; è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di mc. 800 compreso l'esistente per ogni unità abitativa esistente. Per gli interventi di cui all'art.3, lettera e), del D.P.R. 380/2001 è previsto l'intervento diretto in seguito all'individuazione dei lotti edificabili nelle Tavv. del P.I. 7. Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato, singolo e a schiera per un massimo di 3 unità abitative; 8. Numero massimo dei piani: 2 fuori terra oltre l'eventuale piano interrato o seminterrato; 9. Altezza massima del fabbricato (H): 7,50 ml; 10. Distanza dal confine stradale: dovrà essere rispettata una distanza minima di m. 10,00; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada. 11. Distanza dai confini di proprietà: così come previsto dall'Art. 17 comma 5 delle presenti norme; 12. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata. La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 5,00. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. 13. Destinazioni d'uso consentite: sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'art. 19 delle presenti N.T.O. 14. Parcheggi: all'interno delle Z.T.O. C1/S i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'art. 12 delle presenti N.T.O. 15. L'amministrazione al fine di garantire una migliore dotazione di opere di urbanizzazione primaria negli interventi diretti con "edificabilità puntuale su lotto inedito" può prevedere l'obbligo di intervenire attraverso progettazione urbanistico-edilizia unitaria mediante intervento diretto con convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo. 16. È ammesso il recupero ai fini residenziali degli annessi agricoli esistenti. Sono escluse dalle presenti norme gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo documentato della



effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, inseriti all'interno delle zone C1/S (zone urbanizzazione diffusa e consolidata nel P.A.T.I.), che saranno normati con quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04 e dalle presenti norme in materia. 17. Gli interventi sui fabbricati vincolati ex art. 10 L.R. n.24/85' dovranno rispettare le prescrizioni dettate dai corrispondenti elaborati di rilevazione. 18. Sono inoltre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione che possono prevedere l'accorpamento di volumi accessori esistenti in unico edificio, anche su diversa area di sedime, nel caso di cambio di destinazione d'uso compatibile. Gli interventi sono consentiti con le prescrizioni sopra riportate. 19. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente. 20. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale. Relativamente al relitto di terreno fg 3 mn 120: Art. 40 VIABILITÀ ESISTENTE E DI PROGETTO E FASCE DI RISPETTO Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento: 1. D. Lgs. n. 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione"; Elaborati grafici di riferimento: 2. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000; 3. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000; 4. Tavv. n.3A/B Vincoli, scala 1:5000 Disciplina di zona: 5. Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la viabilità. 6. Su esse potranno essere realizzati ampliamenti delle sedi stradali esistenti, fino ad una profondità massima di ml. 5,00, anche se non espressamente indicati sulle planimetrie del P.I.. 7. La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa e pertanto in fase di esecuzione essi potranno subire quelle contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto. 8. Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati sull'area, definiti con punti fissi di



	<p>linee e di livello, dovranno essere approvati, previo sopralluogo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. 9. La viabilità secondaria indicata nelle tavole del PI, che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti residenziali e produttivi, dovrà essere realizzata e ceduta al Comune dagli aventi titolo dei PUA o interventi unitari, nel caso detta viabilità sia interclusa in più ambiti di PUA, dovrà essere redatta una progettazione di coordinamento urbanistico che contempri una progettualità complessiva dei PUA interessati, con i relativi impegni prescrittivi di realizzo e cessione della relativa viabilità. 10. Ai sensi del D. Lgs. n. 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione", sono indicate le fasce di rispetto stradali da rispettarsi ai fini della sicurezza della viabilità, come riportato nella tabella in calce. 11. Le aree incluse nelle fasce di rispetto viarie sono inedificabili, ma possono essere computabili ai fini della determinazione della dimensione delle aziende agricole, per le finalità di edificabilità delle zone agricole stesse. 12. Sono ammessi solo interventi di cui alle lettere a),b),c),d), art. 3, del D.P.R. 380/2001. L'ampliamento di edifici esistenti connessi alla conduzione di fondi agricoli, laddove sia ammissibile sulla base dei parametri definiti per l'edificazione nelle zone agricole, deve avvenire in modo da non produrre volumi più vicini alla fonte della protezione di quelli esistenti. 13. Le fasce di rispetto stradali vengono calcolate in base alla classificazione e tipologia indicata nel D. Lgs. 285/92 ed alla rilevanza gerarchica dell'infrastruttura stradale.</p>
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:	non indicato
Rapporto di copertura:	non indicato
Altezza massima ammessa:	m. 7,50
Volume massimo ammesso:	non sono possibili ulteriori ampliamenti.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	non sono possibili ulteriori ampliamenti.
Altro:	In pratica non è ammesso nel caso



	specifico alcun tipo di edificazione dato che la forma stretta allungata dell'area non consente di rispettare le distanze dai confini
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	sono presenti alcune irregolarità date da: - il disimpegno piano terra dell'abitazione : non è indicato nel progetto autorizzato dal Comune, si trova a confine con altra proprietà e per l'eventuale regolarizzazione dovrà essere ottenuta l'autorizzazione dai proprietari confinanti.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- disimpegno piano terra dell'abitazione : non è indicato nel progetto autorizzato dal Comune, si trova a confine con altra proprietà e per l'eventuale regolarizzazione dovrà essere ottenuta l'autorizzazione dai proprietari confinanti;
- il bassocomodo a nord dell'abitazione situato sul retro dell'abitazione è di vecchia costruzione perché , anche se non indicato nel progetto del 1973 riguardante un ampliamento dell'abitazione preesistente che nella situazione dello stato attuale era priva di servizi igienici. All'epoca tutte le abitazioni di tipo economico e ultrapopolare non erano dotate di servizi igienici all'interno dei vani abitabili e tutte erano dotate di pollai , cantine e wc situati in pertinenze staccate sul retro dalle abitazioni e pertanto questa pertinenza è da ritenersi egolare;

Descrizione delle opere da sanare: - disimpegno piano terra dell'abitazione : non è indicato nel progetto autorizzato dal Comune, si trova a confine con altra proprietà nello specifico la regolarizzazione potrebbe essere problematica perché oltre all'ottenimento dell'autorizzazione da parte dei proprietari confinanti a mantenere in sito l'opera l'oblazione da corrispondere al Comune , secondo la Legge 105/2024, è pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile calcolato con apposita stima da parte dell'Agenzia delle Entrate e a questa vanno aggiunti i normali oneri di urbanizzazione e costo di costruzione calcolati dal Comune e le spese tecniche.

- per quanto riguarda le baracche di nessun valore, realizzate con materiali di recupero, presenti sulla particella 950 , foglio 3, sono abusive e da rimuovere in quanto realizzate in assenza di titoli abilitativi a distanze irregolari dai confini e poste all'interno della fascia di rispetto ambientale di larghezza di 150 metri del Canal Bianco..

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: - l'ampliamento della casa d'abitazione sul prolungamento del corridoio è realizzato in violazione delle distanze dal confine e non è indicato nel progetto di ristrutturazione. le baracche insistenti sul mappale 950 fg 3 sono costruite a confine e non rispettano le indicazioni prescritte per le costruzioni nelle zone agricole e nelle fasce ambientali con vincolo paesaggistico come nel caso specifico.

Note generali sulla conformità: nient'altro da segnalare.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A abitazione accostata con area esclusiva di pertinenza e sedime**



Si accede all'immobile mediante un passaggio promiscuo dato da uno stradello di altra proprietà ricadente sul mappale 609, foglio 3 a confine con i mappali 9 e 11 del foglio 3.

Abitazione accostata a due piano fuori terra con struttura in muratura, solai tetto in latero-cemento, manto in tegole di laterizio, intonacato internamente ed esternamente, le pareti interne e i soffitti sono tinteggiati; i pavimenti sono in mattonelle di graniglia di cemento e parte in gres di ceramica, al primo piano in piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico è sotto traccia; quello di riscaldamento è a radiatori alimentati da caldaia a metano.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio serramento in alluminio anodizzato. Le porte interne sono prevalentemente tamburate parzialmente vetrate.

L'abitazione comprende al piano terra l'ingresso - corridoio, tre stanze, una cantina--wc-lavanderia e un disimpegno. Al primo piano si trovano tre stanze da letto un corridoio e un bagno.

La stanza da letto a sud è dotata di un terrazzino.

Dal disimpegno al piano terra si accede alla stretta area scoperta di pertinenza esclusiva dove si trova staccata un bassocomodo con struttura in muratura, pavimento in cemento, tetto in latero-cemento con manto di copertura in membrana plastica. comprendente due piccole cantine e un wc.

Sulla particella 950 del foglio 13 sono state realizzate alcune baracche con strutture miste in cemento, legno, lamiera e tre box in lamiera, complessivamente di nessun valore.

Queste baracche sono abusive, non ne è stata richiesta la sanatoria edilizia non sono regolarizzabili in quanto a distanze irregolari dai confini e nella fascia di rispetto del Canal Bianco e vanno pertanto rimosse.

In posizione staccata, sulla sommità arginale del Canal Bianco, confinante con Via Bruno Zanella accessibile da Via Marconi si trova un relitto di terreno censito al catasto terreni al foglio 3 mappale 12 di 112 mq. Il terreno confina a Nord con il Canal Bianco, a Sud con via Zanella, a Ovest con il mappale 3 e a Est con il mappale 364, tutti del foglio 3. Il terreno ha forma all'incirca rettangolare ed è incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq : **abitazione mq 171,47 (SEL escluso il disimpegno irregolare); superficie pertinenziale netta : mq 746; superficie del mappale 12, fg 3 mq 112.**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: precedente il 1955

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1973

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1374/1 di Via Guglielmo Marconi; ha un'altezza utile interna di circa m. m., 2.82 piano terra; m. 2.89 primo piano, cantina m. 2.26 ; m. 2.62-3.55 disimpegno; bassocomodo da 1,30 a 2,68.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: considerata la tipologia economica dell'abitazione le condizioni sono sufficienti, necessitano lievi lavori di manutenzione, e la verifica degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento.

l'abitazione è utilizzabile senza problemi.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a. e latero-cemento** condizioni:



sufficienti

Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: **marmo** ubicazione: **interna**
servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **in latero-cemento** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **doppio serramento in alluminio anodizzato** condizioni: **sufficienti**
Note: oltre al doppio serramento di alluminio anodizzato le finestre sono dotate di avvolgibili in PVC e alcune di zanzariera.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Note: non sono visibili infiltrazioni.

Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Note: necessitano lavori di manutenzione all'intonaco esterno.

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **misto graniglia di marmo-cemento e ceramica** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **intonaco e tinteggiatura** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**
Note: doppio serramento esterno in alluminio anodizzato vetrato.

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**



Scale

posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da verificare** conformità: **da verificare**

Gas

tipologia: **cucina sotto traccia; cantina con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **da verificare** conformità: **da verificare**

Idrico

tipologia: **misto, in parte a vista e parte incassato** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da verificare.** conformità: **da verificare**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **da verificare** conformità: **da verificare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **radiatori in ghosa e alluminio** condizioni: **da verificare** conformità: **da verificare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non risultano adeguamenti.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	necessita la verifica e la dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori in alluminio alimentati da caldaia a metano.
Stato impianto	da verificare.
Potenza nominale	25 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Note	necessita la verifica e la dichiarazione di conformità.
------	---

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: necessita la verifica di tutti gli impianti dell'abitazione , da alcuni anni non utilizzata.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PARAMETRO TECNICO: Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato al all' allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto: Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

INTEGRAZIONE DELLA CTU PRESENTATA PRECEDENTEMENTE

Dopo l'entrata in vigore della Legge 105/2024 la determinazione dell'oblazione per parti abusive viene delegata in ragione del doppio dell'aumento di valore determinato con stima a cura dell'Agenzia delle Entrate. Per tale ragione non è stata presa in considerazione l'ipotesi della sanatoria edilizia del disimpegno realizzato sul prolungamento del corridoio del piano terra dato che il costo è eccessivo in rapporto all'effettiva entità dell'opera e pertanto, a differenza di quanto riportato nella perizia precedentemente depositata non è stata compresa nella stima la sua superficie In quanto si tratta di un'opera di modestissimo valore.

Sempre sulla scorta della stessa legge è stata aggiunta la superficie del terrazzino sul lato sud dell'abitazione , pari a mq 3.28 , che rientra nelle tolleranza del 4% ammessa nel caso specifico.



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 209 / 2022

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali e accessori diretti del piano terra	superf. esterna lorda	85,35	1,00	85,35
vani principali e accessori diretti del primo piano	superf. esterna lorda	60,40	1,00	60,40
superficie pertinenziale esterna fino alla concorrenza della superficie dei vani principali e accessori diretti	sup reale netta	157,00	0,10	15,70
superficie pertinenziale esterna fino alla concorrenza della superficie dei vani principali e accessori diretti	sup reale netta	589,00	0,02	11,78
superficie catastale mappale 12	sup reale lorda	112,00	1,00	112,00
terrazzino lato Sud abitazione	superf. esterna lorda	3,28	0,30	0,98
cantine esterne	superf. esterna lorda	22,44	0,25	5,61
		1.029,47		291,82

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata su base sintetica comparativa con riferimento ai valori medi di immobili nuovi di caratteristiche di distribuzione e taglio medio simili mediante l'applicazione del seguente principio:

$$V_x = (\sum V_i / \sum P_i) * P_x$$

dove:

V_x = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

$\sum V_i$ = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto

con quello da stimare;

P_x = parametro di confronto del bene da stimare (superficie);

$\sum P_i$ = sommatoria delle superfici (note) dei beni simili

Complessivamente, il valore dell'immobile è stato deprezzato

del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e

per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.15%).

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la

superficie commerciale espressa in mq e il valore medio

unitario espresso in Euro/mq.

PARAMETRO TECNICO:

Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto:

Somma della superficie dei:

a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);

b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;

c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);

d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in

misura pari al 50%.

PARAMETRO ECONOMICO

Il parametro economico = $(\sum V_i / \sum P_i)$: valore medio di mercato (arrotondato) ricavato dal coacervo delle transazioni note diviso la superficie.

Abitazioni di tipo economico in zona periferica, di caratteristiche simili situate nel raggio di pochi chilometri sono vendute ai prezzi modestissimi.

E' stata fatta una ricerca su compravendite avvenute negli



ultimi 18 mesi.

Dai dati ricercati è emerso un parametro economico medio $(\sum n V_i / \sum n P_i) = \text{€}/\text{mq}$ compresi tra 302 e 500 euro /mq riferiti alla superficie convenzionale.

Per ovvie ragioni il parametro economico è stato arrotondato a 380,00 Euro/mq.

Si tratta di valori modestissimi, d'altra parte l'abitazione in questione presenta caratteristiche proprie dell'edilizia economica.

Data la caratteristica dell'immobile oggetto della procedura esecutiva e degli analoghi dati assunti per la comparazione non ho ritenuto il caso di prendere in considerazione altri parametri marginali, quali il numero dei servizi igienici, la vetustà, stato di manutenzione che normalmente vengono considerati nelle valutazioni con il sistema estimativo MCA per la valutazione di unità abitative in abitazioni in situazioni "normali".

Nello specifico, dato che l'oggetto di stima è un'abitazione con area cortiliva di vecchia costruzione, i comparativi esaminati hanno riguardato analoghe situazioni di abitazioni di vecchia costruzione in posizioni periferiche, con un solo servizio igienico e presumibilmente, dati i prezzi, con scarse dotazioni impiantistiche.

Date le premesse la ricerca del più probabile valore di mercato all'attualità è identico a quello ottenibile con il metodo estimativo MCA.

Non viene fatta alcuna detrazione relativa alla vendita di quota indivisa del bene dato che l'immobile sarà venduto per l'intera piena proprietà.

Infine la procedura della vendita giudiziaria porta ad effettuare una ulteriore detrazione del 15% dal valore così ottenuto in considerazione dell'immediatezza della vendita e a copertura di eventuali vizi occulti dell'immobile.

Le fonti di informazione sono state oltre a quelle consuete delle agenzie immobiliari, agenzia del territorio, i dati certi di recenti compravendite di analoghi immobili situati nel raggio di pochi chilometri di cui riporto in allegato i riferimenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di del Comune di Pincara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Portali internet - immobiliare.it, borsino pro;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Dai dati ricercati è emerso un parametro economico medio $(\sum n V_i / \sum n P_i) = \text{€}/\text{mq}$ compresi tra 302 e 500 euro /mq riferiti alla superficie convenzionale.

Per ovvie ragioni il parametro economico è stato arrotondato



a 380,00 Euro/mq.;

Altre fonti di informazione: contatti con operatori della zona..

8.3 Valutazione corpi:

A abitazione accostata con area esclusiva di pertinenza e sedime. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.624,00.

La stima è stata effettuata su base sintetica comparativa con riferimento ai valori medi di immobili nuovi di caratteristiche di distribuzione e taglio medio simili mediante l'applicazione del seguente principio:

$$V_x = (\sum V_i / \sum P_i) * P_x$$

dove:

V_x = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

$\sum V_i$ = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto con quello da stimare;

P_x = parametro di confronto del bene da stimare (superficie);

$\sum P_i$ = sommatoria delle superfici (note) dei beni simili

Complessivamente, il valore dell'immobile è stato deprezzato del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%).

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie commerciale espressa in mq e il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

PARAMETRO ECONOMICO

Il parametro economico = $(\sum n V_i / \sum n P_i)$: valore medio di mercato (arrotondato) ricavato dal coacervo delle transazioni note diviso la superficie.

Abitazioni di tipo economico in zona periferica, di caratteristiche simili situate nel raggio di pochi chilometri sono vendute ai prezzi modestissimi.

E' stata fatta una ricerca su compravendite avvenute negli ultimi 18 mesi.

Dai dati ricercati è emerso un parametro economico medio $(\sum n V_i / \sum n P_i)$ = compreso tra 302 e 500 €/mq riferiti alla superficie convenzionale.

Considerate le condizioni dell'immobile e l'ubicazione è stato adottato un parametro medio di 380 €/mq.

Si tratta di valori modestissimi, d'altra parte l'abitazione in questione presenta caratteristiche proprie dell'edilizia economica.

Data la caratteristica dell'immobile oggetto della procedura esecutiva e degli analoghi dati assunti per la comparazione non ho ritenuto il caso di prendere in considerazione altri parametri marginali, quali il numero dei servizi igienici, la vetustà, stato di manutenzione che normalmente vengono considerati nelle valutazioni con il sistema estimativo MCA per la valutazione di unità abitative in abitazioni in situazioni "normali".

Nello specifico, dato che l'oggetto di stima è un'abitazione con area cortiliva di vecchia costruzione, i comparativi esaminati hanno riguardato analoghe situazioni di abitazioni di vecchia costruzione in posizioni periferiche, con un solo servizio igienico e presumibilmente, dati i prezzi, con scarse dotazioni impiantistiche.

Date le premesse la ricerca del più probabile valore di mercato all'attualità è identico a quello ottenibile con il metodo estimativo MCA.

Non vengono fatte decurtazioni per vendita di quota indivisa dato che l'immobile verrà venduto per l'intera piena proprietà.

Infine la procedura della vendita giudiziaria porta ad effettuare una ulteriore detrazione del 15% dal valore così ottenuto in considerazione dell'immediatezza della vendita e a copertura di eventuali vizi occulti dell'immobile.

Le fonti di informazione sono state oltre a quelle consuete delle agenzie immobiliari, agenzia del territorio, i dati certi di recenti compravendite di analoghi immobili situati nel raggio di pochi chilometri di cui riporto in allegato i riferimenti.



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e accessori diretti del piano terra	85,35	€ 380,00	€ 32.433,00
vani principali e accessori diretti del primo piano	60,40	€ 380,00	€ 22.952,00
superficie pertinenziale esterna fino alla concorrenza della superficie dei vani principali e accessori diretti	15,70	€ 380,00	€ 5.966,00
superficie pertinenziale esterna fino alla concorrenza della superficie dei vani principali e accessori diretti	11,78	€ 380,00	€ 4.476,40
superficie catastale mappale 12	112,00	€ 3,00	€ 336,00
terrazzino lato Sud abitazione	0,98	€ 380,00	€ 372,40
cantine esterne	5,61	€ 380,00	€ 2.131,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.667,60
Valore Corpo			€ 68.667,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.667,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.333,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota



A abitazione accostata con area esclusiva di pertinenza e sedime	Abitazione di tipo economico [A3]	291,82	€ 68.667,60	€ 34.333,80
--	-----------------------------------	--------	-------------	-------------

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%)	€ 10.300,14
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: nello specifico non viene fatta alcuna riduzione dato che il bene sarà venduto per l'intera piena proprietà.	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.050,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è comodamente divisibile.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 56.317,46**

IN CIFRA TONDA**€ 56.000,00****8.6 Regime fiscale della vendita**

imposta di registro.

Data generazione:
07-11-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Tumminello



Geom. Paolo Tumminello

STUDIO CONSULENZE E PROGETTI

45034 - Canaro (RO) - Piazza XX Settembre, 160 – tel. e fax 0425 440086, cellulare 333 / 5975139

Posta internet: paolotummi@gmail.com Pec: paolo.tumminello@geopec.it

C.F. TMM PLA 58B28 H620A Partita I.V.A.00701850299

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **209/2022**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Rita Dainese**

Elenco degli allegati:

1. estratto di mappa catasto terreni;
2. visure catastali aggiornate;
3. planimetria catastale;
4. certificato di morte [REDACTED];
5. titoli abilitativi edilizi;
6. certificato di destinazione urbanistica;
7. estratto del Piano Regolatore / Piano degli interventi;
8. planimetrie quotate dell'immobile;
9. atti di provenienza;
10. elenchi conservatoria e note iscrizione e trascrizione.
11. documentazione fotografica.

