

---

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

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

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **187/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-03-2024 ore 09:30

Giudice delle esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico**

**Esperto alla stima:** Ing. Leonardo Bonato  
**Codice fiscale:** BNTRLRD60R27E320B  
**Partita IVA:** 00816010292  
**Studio in:** Via Mons. Filippo Pozzato 37 - 45011 Adria  
**Telefono:** 0426 42482  
**Fax:** 0426 42482  
**Email:** ing.leonardo.bonato@gmail.com  
**Pec:** bonato.leonardo@ingpec.eu



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

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

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: - Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese



condominali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene ( tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio); nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore 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 dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori 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 30 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 Lusia (**Rovigo**)  
via Saline n. 362

**Lotto: Unico**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**  
**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

NOTA: si segnalano alcune incongruenze sull'identificazione del bene nell'atto di pignoramento. Il pignoramento riporta l'indicazione del m.n. 120 sub. 1, che corrisponde all'identificazione del bene fino al 2014, mentre l'attuale identificazione è m.n. 120 sub. 3; il m.n. 120 sub. 1, infatti, risulta soppresso fin dal 2014. La relazione notarile evidenzia come ora il corretto subalterno sia effettivamente il n. 3.

La categoria catastale, inoltre, come riscontrato dalla visura catastale, è A/4 (abitazione di tipo popolare), mentre nel pignoramento è indicata la categoria A/2 (abitazione di tipo civile); anche questa incongruenza risulta precisata dalla certificazione notarile.

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

**Identificativo corpo unico:**

**Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Comune di Lusia (RO), CAP: 45020, via Saline n. 362**

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Lusia, foglio 13, particella 120, Ente urbano, superficie 157 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Lusia, foglio 13, particella 120, subalterno n. 3, indirizzo via Saline n. 362 scala 1, piano terra-primo, categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita euro 161,91.

**Confini fabbricato:**

- a Nord con: area cortiliva esclusiva della stessa proprietà;
- a Sud con: area cortiliva esclusiva della stessa proprietà;
- a Ovest con: pubblica via (via Saline) che ricade parzialmente sull'area cortiliva esclusiva della stessa proprietà;
- a Est con: fabbricato e parzialmente con area cortiliva di altra proprietà (m.n. 228).

**Per ulteriore informazione si precisano i confini del mappale 120:**

- a Nord con: bene comune non censibile di altra proprietà (m.n. 289);
- a Sud con: parzialmente aree cortilive di altra proprietà (m.n. 282 e 359) e parzialmente terreni di altra proprietà (m.n. 230 e 233);
- a Ovest con: parzialmente area cortiliva di altra proprietà (m.n. 282) e bene comune non censibile di altra proprietà (m.n. 283);
- a Est con: fabbricato e parzialmente con area cortiliva di altra proprietà (m.n. 228).

**Note generali:**

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella visura al catasto fabbricati compare la dicitura "scala 1", erroneamente perché l'immobile non è inserito all'interno di un fabbricato condominiale e la scala interna è esclusiva.

Si sono rilevati dei gradini esterni in corrispondenza dell'ingresso all'unità, non indicati in planimetria



catastale.

Si è rilevato un gradino tra l'ingresso e la cucina a piano terra, non indicato in planimetria catastale.

Si è rilevata una nicchia nella parete ovest del disbrigo a piano terra, non indicata in planimetria catastale.

Si è rilevata una lesena nell'angolo sud-ovest del disbrigo a piano terra, non indicata in planimetria catastale.

Si è rilevato che la scala nella porzione iniziale ha una conformazione difforme: in particolare si segnala l'assenza del "piè d'oca" indicato invece in planimetria catastale.

Si è rilevata una lesena nell'angolo sud-est del vano scala a piano terra, non indicata in planimetria catastale.

Si è rilevato un gradino tra il pianerottolo di arrivo del vano scala e la camera da letto a piano primo, non indicato in planimetria catastale.

Si è rilevato un gradino tra il pianerottolo di arrivo del vano scala e il soggiorno a piano primo, non indicato in planimetria catastale.

Si è rilevata una lesena nell'angolo sud-est del soggiorno a piano primo, non indicata in planimetria catastale.

Si è rilevata una lesena nell'angolo nord-est del soggiorno a piano primo, non indicata in planimetria catastale.

Si è rilevata una lesena nell'angolo sud-est della camera da letto a piano primo, non indicata in planimetria catastale.

Le principali difformità sono quelle di seguito elencate.

Si è rilevata una finestra nella camera da letto a piano primo, non indicata in planimetria catastale.

Si sono rilevate altezze nell'unità difformi rispetto a quanto indicato in planimetria catastale (2,40 ml. per entrambi i piani):

- Il bagno a piano terra ha un'altezza pari a 2,28 ml.;
- la cucina a piano terra ha un'altezza pari a 2,32 ml.;
- il ripostiglio a piano primo ha un'altezza media pari a 1,92 ml..

Si è rilevato che in planimetria catastale non risultano indicate le colonne della tettoia.

La tettoia ha un'altezza massima pari a circa 3,00 ml. difforme rispetto a quanto indicato in planimetria catastale (2,20 ml.) e un'altezza minima pari a circa 2,30 ml. difforme rispetto a quanto indicato in planimetria catastale (1,70 ml.); la tettoia ha un'altezza media pari a circa 2,65 ml..

Si segnala che la pubblica via (via Saline) ricade parzialmente sull'area cortiliva esclusiva della stessa proprietà.

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità sono regolarizzabili catastalmente mediante presentazione di Pratica DOCFA, presso Agenzia del Territorio, con nuova planimetria catastale.

Non si dichiara la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di perizia è un'unità immobiliare residenziale con relativa corte esclusiva (che ricade in parte sulla pubblica via).

L'unità è un fabbricato di forma regolare, il cui sedime è stato riscontrato (ad eccezione della tettoia in legno) nella planimetria del piano regolatore generale del Comune di Lusia redatto nel 1963: ne consegue che è stato costruito prima di tale anno; il fabbricato nel corso degli anni è stato oggetto di successivi interventi edilizi, pur risultando invariato il sedime. È ipotizzabile che la tettoia aperta, di remota costruzione, risultasse anch'essa già presente nel 1963, pur non risultando inserita nella mappa del piano regolatore (in quanto tettoia aperta non in muratura); il fabbricato è edificato su due piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura di laterizio; i solai sono generalmente in legno e limitatamente in laterocemento; il tetto del fabbricato ha struttura in legno con falde di copertura in tegole di laterizio; la tettoia in legno (lato sud) ha manto di copertura in guaina ardesiata.

L'accesso all'unità avviene direttamente dalla pubblica via (via Saline), che ricade parzialmente sull'area cortiliva esclusiva.

La rimanente porzione di area esclusiva (non ricadente sulla pubblica via – via Saline) è destinata a cortile e camminamenti con presenza di un albero a medio fusto e di un arbusto.

L'area esclusiva è parzialmente delimitata (a sud) da recinzione con muretto in laterizio con sovrastante rete metallica ed è delimitata (ad est) da recinzione con muretto in c.a. e sovrastante rete metallica.



L'area esclusiva è gravata di fatto da servitù di passaggio a favore delle proprietà vicine, senza che tuttavia tale servitù trovi esplicito riscontro nell'atto di compravendita (nel contratto di acquisto degli immobili oggetto di perizia è presente una sola formula rituale circa le servitù attive e passive).

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** prevalentemente agricola con alcuni insediamenti residenziali; la zona è a traffico locale con insufficiente dotazione di parcheggi pubblici.

La zona è provvista solo di alcuni servizi di urbanizzazione primaria (assenza dell'illuminazione pubblica e fognatura pubblica). Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria.

**Importanti centri limitrofi:**

il centro amministrativo (municipio) del Comune di Lusia dista 3,30 km. circa;

il centro di Lusia dista 12 km. circa da Rovigo (RO);

il centro di Lusia dista 43 km. circa da Ferrara (FE);

il centro di Lusia dista 7 km. circa da Lendinara (RO).

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Strada provinciale n. 69 a circa 450 ml., Strada provinciale n. 1 a circa 4,0 km., Strada provinciale n. 55 e n. 18 a circa 3,5 km., Strada regionale n. 88 a circa 4,5 km., Strada Statale n. 434 Transpolesana a circa 14 km., casello autostradale nei pressi di Rovigo ovest (autostrada A13) a circa 6,0 km., Stazione ferroviaria di Rovigo a circa 9,5 km.

**Servizi offerti dalla zona:** Nel Comune di Lusia (Comune di circa 3.300 abitanti) sono presenti: sede principale municipale a circa 3,30 km., scuole dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado, verde pubblico, verde attrezzato e attrezzature sportive (campo di calcio), edificio di culto.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo unico:**

**Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Comune di Lusia (RO), CAP: 45020, via Saline n. 362**

Occupato da:

Al momento l'immobile non risulta occupato ne' utilizzato.

### 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:*

– Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

– Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

– Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. contro [REDACTED] a firma del Notaio Simonetta Doro, in data 14/09/2006, repertorio 40396, iscritta a Rovigo in data 21/09/2006, ai numeri Reg. Gen. 11192 Reg. Part. 2804, importo totale ipoteca € 110.000,00 di cui € 55.000,00 per capitale, di cui € 55.000,00 per interessi, della durata di 30 anni, con tasso d'interesse annuo 5,05%.

4.2.1.1 *Annotazioni a iscrizioni:*

– Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

– Trascrizione del 12/03/2014 a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED]







**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Da ricerche effettuate presso il Comune di Lusia (RO) non sono state rinvenute pratiche edilizie, ma è stata rilevata la presenza dell'unità nella planimetria del piano regolatore generale del Comune di Lusia redatto nel 1963.

**7.1 Conformità edilizia:****Identificativo corpo unico:**

Presso il Comune di Lusia non sono stati rinvenuti elaborati grafici e documenti autorizzativi relativi all'immobile; le difformità catastali in precedenza evidenziate al punto 1 del corpo unico possono, quindi, essere considerate anche difformità edilizie.

per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A/4] - corpo unico**

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G.
Piano Regolatore Generale:	Zona E3 - sottozona agricola E3 All'interno del limite della fascia di rispetto vincolo ambientale (ex L. 1497/1939)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Rispetto vincolo ambientale (ex L. 1497/1939)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non precisato dall'art. 33 delle N.T.A. per la sottozona E3 del Comune di Lusia, che fa riferimento alla L.R. Veneto n. 24/85 l'art. 33 delle N.T.A. cita <i>"Gli interventi ammessi sono quelli già precisati per le zone E2, ai quali va aggiunta la possibilità di edificare una nuova costruzione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/1985; inoltre, per quanto concerne l'edificazione si applicano indici di densità edilizia con valore doppio di quelli prescritti all'art. 3 della citata L.R. 24/1985."</i>
Rapporto di copertura:	Non precisato dall'art. 33 delle N.T.A. per la sottozona E3 del Comune di Lusia, che fa riferimento alla L.R. Veneto n. 24/85
Altezza massima ammessa:	6,50 ml. (art. 31 N.T.A. del Comune di Lusia - zone E)
Volume massimo ammesso:	Il volume esistente per la conformazione e la tipologia



	dell'immobile.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G. di Lusia (zona E3). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica - edilizia.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A/4] – corpo unico**

La presente unità immobiliare oggetto di perizia è un'unità immobiliare residenziale con relativa corte esclusiva. L'unità è un fabbricato di forma regolare, il cui sedime è stato riscontrato nella planimetria del piano regolatore generale del Comune di Lusia redatto nel 1963: ne consegue che è stato costruito prima di tale anno; il fabbricato nel corso degli anni è stato oggetto di successivi interventi edilizi, pur risultando invariato il sedime. È ipotizzabile che la tettoia aperta, di remota costruzione, risultasse anch'essa già presente nel 1963, pur non risultando inserita nella mappa del piano regolatore (in quanto tettoia aperta non in muratura); il fabbricato è edificato su due piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura di laterizio; i solai sono generalmente in legno e limitatamente in laterocemento; il tetto del fabbricato ha struttura in legno con falde di copertura in tegole di laterizio; la tettoia in legno (lato sud) ha manto di copertura in guaina ardesiata.

L'accesso all'unità avviene direttamente dalla pubblica via (via Saline), che ricade parzialmente sull'area cortiliva esclusiva.

La rimanente porzione di area esclusiva (non ricadente sulla pubblica via – via Saline) è destinata a cortile e camminamenti con presenza di un albero a medio fusto e di un arbusto.

L'area esclusiva è parzialmente delimitata (a sud) da recinzione con muretto in laterizio con sovrastante rete metallica ed è delimitata (ad est) da recinzione con muretto in c.a. e sovrastante rete metallica.

L'area esclusiva è gravata di fatto da servitù di passaggio a favore delle proprietà vicine, senza che tuttavia tale servitù trovi esplicito riscontro nell'atto di compravendita (nel contratto di acquisto degli immobili oggetto di perizia è presente una sola formula rituale circa le servitù attive e passive).

L'unità è composta dai seguenti vani a piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, disbrigo e vano scala. È presente una tettoia aperta in legno adiacente alla parete sud del fabbricato.

L'unità è composta dai seguenti vani a piano primo: camera da letto, soggiorno (vano così indicato catastalmente), ripostiglio.

L'unità ha le seguenti altezze a piano terra:

- Il bagno ha un'altezza pari a 2,28 ml.;
- la cucina ha un'altezza pari a 2,32 ml.;
- l'ingresso e il disbrigo hanno un'altezza pari a 2,39 ml..

L'unità ha le seguenti altezze a piano primo:

- il ripostiglio ha un'altezza media pari a 1,92 ml.;
- il soggiorno ha un'altezza pari a 2,39 ml.;
- il camera da letto ha un'altezza pari a 2,38 ml..

La tettoia ha un'altezza massima pari a circa 3,00 ml. e un'altezza minima pari a circa 2,30 ml.; la tettoia ha un'altezza media pari a circa 2,65 ml..

La superficie dell'unità è complessivamente di circa mq. **118**, di cui mq. 106 per residenza, mq. 12 per la tettoia.



**Quota e tipologia del diritto:**1/1 di [REDACTED] – Piena proprietà  
[REDACTED]**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>struttura in legno</b> ; condizioni: <b>appena sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>generalmente legno, limitatamente laterocemento</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura in laterizio</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>singola e doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>legno e vetro singolo, alluminio e vetro singolo, alluminio e pannello oscurante in materiale plastico (bagno p.t.)</b> ; protezione: <b>scuri (solo per alcune finestre)</b> ; materiale protezione: <b>legno</b> ; condizioni: <b>insufficienti</b>
Porte interne	tipologia: <b>singola anta a battente</b> ; materiale: <b>legno tamburato e legno e vetro</b> ; condizioni: <b>generalmente appena sufficienti</b>
Portoncino d'ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>legno e vetro</b> ; condizioni: <b>insufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> ; rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> ; condizioni: <b>insufficienti</b>
Pareti interne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> ; rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> ; condizioni: <b>insufficienti</b>
Soffitti	materiale: <b>perline (con coibentazione sul lato sottotetto)</b> ; rivestimento: <b>legno</b> ; condizioni: <b>generalmente appena sufficienti ma localmente insufficienti (in particolare la soffittatura del soggiorno presenta un foro)</b>
Rivestimento pareti bagno	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento pareti cucina	materiale: <b>parzialmente piastrelle in ceramica</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. interna	materiale: <b>parzialmente legno, parzialmente ceramica (bagno), parzialmente graniglia (ingresso e disbrigo)</b> ; condizioni: <b>generalmente appena sufficienti, localmente insufficienti</b>
Pavim. esterna (area cortiliva esclusiva)	materiale: <b>manto bituminoso (in corrispondenza della pubblica via passante sull'area cortiliva esclusiva), battuto cementizio (in corrispondenza della tettoia), quadroni in cemento e area verde</b> ; condizioni: <b>appena sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole curve in laterizio (fabbricato), guaina ardesiata (tettoia)</b> ; condizioni: <b>appena sufficienti (fabbricato), insufficienti (tettoia)</b>



Scala	tipologia: <b>a rampa</b> , struttura: <b>legno e c.a. (solo pianerottolo iniziale)</b> ; materiale di rivestimento: <b>generalmente legno, limitatamente ceramica (solo pianerottolo iniziale)</b> ; servoscala: <b>assente</b> ; condizioni: <b>appena sufficienti</b>
Recinzioni	tipologia: <b>rete metallica su muretto in c.a., rete metallica su muretto in laterizio</b> ; condizioni: <b>appena sufficienti</b>
Cancello pedonale	assente
Cancello carrabile	assente
Lattoneria	assente
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; condizioni: <b>non efficienti</b> ; conformità: <b>non sono state acquisite dichiarazioni di conformità</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> ; condizioni: <b>non efficienti</b> ; conformità: <b>non sono state acquisite dichiarazioni di conformità</b>
Termico	assente
Gas	condizioni: <b>non efficienti</b> ; conformità: <b>non sono state acquisite dichiarazioni di conformità</b>
Climatizzazione	assente
Video/citofonico	assente
Telefonico	assente
Televisivo	assente
Fognario	tipologia: <b>rete di smaltimento acque nere privo di allacciamento alla fognatura pubblica</b> ; condizioni: <b>non efficienti</b> ; conformità: <b>non è stata fornita l'autorizzazione allo scarico</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione (piano terra-primo)	Sup. lorda di pavimento	106,00	1,00	106,00
tettoia	Sup. lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
Totale	Sup. lorda di pavimento	118,00	/	109,00



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al P.R.G. vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione, dotazione di impianti tecnologici, grado di finitura). Nella ricerca del più probabile valore commerciale si è proceduto alla valutazione secondo il metodo della stima sintetica basata sul raffronto con gli immobili di caratteristiche simili, presenti nella zona, e si è assunto il metro quadrato come valore unitario di riferimento. Si è tenuto conto dell'area scoperta esclusiva come "comodo" dell'unità. Si è attribuito al corpo il valore unitario specifico di 300 €/mq.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rovigo, Ufficio tecnico di Lusia, osservatorio del mercato immobiliare, Agenzie immobiliari operanti nella zona, Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

**8.3 Valutazione corpi:**

corpo	Immobile	Sup. lorda	Sup. Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
unico	Abitazione	118,00	109,00	32.700,00	32.700,00
				<b>32.700,00</b>	<b>32.700,00</b>

Valore abitazione (A) deriva da Sup. equivalente 109,00 mq. × 300,00 €/mq. = **€ 32.700,00**

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 4.905,00
Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale :	€ 1.800,00
Spese per rimozione materiale:	€ 500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 25.495,00</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO A:</b>	<b>€ 25.500,00</b>



Allegati:

- 1) documentazione ipotecaria – atto di compravendita
- 2) documentazione catastale
- 3) documentazione urbanistica
- 4) documentazione fotografica

Data generazione:

19-02-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Leonardo Bonato**

