

**TRIBUNALE DI ROVIGO**  
**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dott. PIER FRANCESCO BAZZEGA**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 57-18**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da**

[REDACTED]

**Contro**

[REDACTED]

**C.T.U. : arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO**



**Beni immobili pignorati (LOTTO UNICO):**

**Comune di MELARA (RO) Via Arginino, 5**

**Diritto venduto**

**Quota di piena proprietà pari a 1/1 di [REDACTED]**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENI IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

In base all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono:

-quota di piena proprietà di 1/1 [REDACTED] dell'immobile censito come segue:

-Comune di Melara (RO)

NCEU: foglio n. 3, part. n. 323, cat D/7, P.T.

NCEU: foglio n. 3, part. n. 24, sub. 1, cat A/7, P.T-1-2, vani 9,5.

NCEU: foglio n. 3, part. n. 24, sub. 2, cat C/6, P.T. 51,00 mq.

NCT: foglio n. 3, part. n. 323, Ente Urbano ha 00 are 34 ca 77

NCT: foglio n. 3, part. n. 24, Ente Urbano ha 00 are 20 ca 51

Terreni

NCT: foglio n. 3, part. n. 18, di ha 01 are 32 ca 56

NCT: foglio n. 3, part. n. 19, di ha 00 are 29 ca 59

NCT: foglio n. 3, part. n. 22, di ha 00 are 06 ca 99

NCT: foglio n. 3, part. n. 27, di ha 00 are 33 ca 85

NCT: foglio n. 3, part. n. 102, di ha 00 are 30 ca 69

NCT: foglio n. 3, part. n. 104, di ha 00 are 11 ca 76

**PREMESSA**

In base alle NUOVE coordinate catastali aggiornate gli stessi beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono ora accatastati:

-quota di piena proprietà di 1/1 [REDACTED] dell'immobile censito come segue:

-Comune di Melara (RO)

NCEU: foglio n. 3, part. n. 323, cat. D/7, P.T.

NCEU: foglio n. 3, part. n. 24, **sub.4**, (ex sub. 1), cat. A/7, P.T-1-2, vani 9,5.

NCEU: foglio n. 3, part. n. 24, **sub. 5**, (ex sub. 2), cat. C/6, P.T. **31,00 mq.**



NCT: foglio n. 3, part. n. 323, Ente Urbano ha 00 are 34 ca 77

NCT: foglio n. 3, part. n. 24, Ente Urbano ha 00 are 20 ca 51

Terreni

NCT: foglio n. 3, part. n. 18, di ha 01 are 32 ca 56

NCT: foglio n. 3, part. n. 19, di ha 00 are 29 ca 59

NCT: foglio n. 3, part. n. 22, di ha 00 are 06 ca 99

NCT: foglio n. 3, part. n. 27, di ha 00 are 33 ca 85

NCT: foglio n. 3, part. n. 102, di ha 00 are 30 ca 69

NCT: foglio n. 3, part. n. 104, di ha 00 are 11 ca 76

**N.B.: in base alla conformazione geometrica dei terreni che compongono il compendio immobiliare, e alla loro destinazione d'uso, lo scrivente CTU, considera gli immobili, come UNICO LOTTO, risultando anche più conveniente ed economicamente vantaggioso per la procedura.**

Gli immobili pignorati, sono siti nel Comune di Melara (RO) frazione S. Stefano, con ingresso pedonale e carraio in via Arginino, 5.

Il compendio immobiliare pignorato è composto da:

- una casa** con a lato manufatti ad uso portico, ripostigli, e garage, con cortile di pertinenza
- una stalla** con area scoperta di pertinenza
- dei terreni agricoli**, adiacenti alla casa e alla stalla.

-**La casa** oggetto di esecuzione si sviluppa su tre livelli, piano terra e piano primo, piano sottotetto, per una superficie complessiva dei tre piani e comprensiva anche delle murature perimetrali, pari a circa 227.38 mq.

A lato e comunicante con la casa vi è un porticato con tettoia.

Al lato di quest'ultima tettoia vi è un grande manufatto sviluppato su due livelli, piano terra e piano primo, con locali ripostigli e garage per una superficie complessiva dei due piani e comprensiva anche delle murature perimetrali, pari a circa 278.80 mq.

Durante il sopralluogo, lo scrivente CTU, ha rilevato che la casa si compone nel modo seguente:

- piano terra: porticato con ingresso, cucina, soggiorno, pranzo, centrale termica, servizio, con altezza circa H=2.68-2.70 mt



-al piano primo: disimpegno, tre camere da letto, una centrale termica ad uso bagno, ed un bagno che a detta [REDACTED] non funziona per guasto all'impiantistica, con altezza circa H=2.69-2.70 mt

-al piano secondo: locale ripostiglio con altezza H che varia da circa 1,55 mt a 2,37 mt.

Adiacente alla casa vi è un porticato ed una tettoia e subito dopo vi è un manufatto ad uso ripostiglio e garage sviluppato su due livelli, in cui vi sono diversi locali ad uso ripostiglio. In detto manufatto, il secondo livello non si può raggiungere con delle scale in muratura, ma è accessibile con scale a pioli, non fisse.

Sempre all'interno di detto manufatto vi è il locale garage.

L' altezza dei locali H che varia dai 2.04-2.45 mt

**-La stalla** oggetto di esecuzione, si sviluppa tutta al piano terra, è suddivisa in 4 ambienti, denominati 3 stalle e 1 magazzino per una superficie complessiva comprensiva anche delle murature perimetrali, pari a circa 738.50 mq

**-I terreni agricoli**, adiacenti alla casa e alla stalla, sono contigui gli uni agli altri, non sono recintati ma sono delimitati nel loro insieme da un fosso che li fiancheggia.

Al momento del sopralluogo i campi erano coltivati a grano e altri utilizzati per alloggiare le concimaie.

Infatti all'interno dei campi e precisamente nella part. n. 18, vi sono anche delle vasche di liquame che [REDACTED] devono essere svuotate circa 1 volta l'anno.

La casa, la stalla, ed i terreni hanno un unico accesso ed hanno un'ara scoperta di manovra comune.

Nel retro della casa vi sono la fossa biologica, e la cisterna di gasolio.

Secondo lo scrivente CTU, la casa e la stalla sono immobili, ben tenuti, ed i campi di forma regolare e facilmente raggiungibili e accessibili.

Durante il sopralluogo dello scrivente CTU, l'intero compendio immobiliare risultava essere occupato [REDACTED] e la stalla occupata da animali.



L'immobile in oggetto risultava avere le seguenti criticità:

-**A**, lo scrivente CTU, nei progetti recuperati all'ufficio tecnico del Comune di Melara, per il porticato e la tettoia che sono da collegamento tra la casa ed il manufatto uso ripostiglio e garage, non ha trovato tracce.

Pertanto, secondo lo scrivente CTU, i mq di quel porticato e tettoia, non li ha considerati al fine dei mq commerciali, per la valutazione di stima del bene.

Infine secondo lo scrivente CTU, detto porticato e tettoia sono da demolire.

-**B**, il locale garage ha una porta nel retro, che è stata chiusa, e che invece viene evidenziata nelle planimetrie catastali.

-**C**, il bagno più grande al piano primo, non a detta dell'esecutato non funziona, perché ha le tubature guaste

-**D**, le vasche di liquame necessitano secondo gli esecutati uno svuotamento all'anno.

-**E**, infine l'immobile pignorato, dispone di una fossa biologica, non essendoci in zona le fognature comunale, ed inoltre dispone di una cisterna a gasolio.

**In base alle coordinate catastali riportate nell'atto di pignoramento ed in base alle visure catastali i beni immobili pignorati sono di seguito censiti:**

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Rovigo- Servizi Catastali, come segue:

**-Casa con locali accessori e garage**

Al Catasto Fabbricati del Comune di MELARA (RO) (codice: F095) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Superf. Catastale	Rendita
1		3	24	4	A/7	U	9.5 vani	Tot. 256 mq Tot. Escl. Aree scop. 243 mq	€ 1.079,39
1		3	24	5	C/6	1	31 mq	37 mq	€ 81.65
1		3	24	6	B.C.N.C.				

Indirizzo: Via Arginino



L'unità sopradescritta è eretta su terreno accatastato come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di MELARA (RO) (codice: F095):

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	3	24	Ente Urbano	00 20 51

**-Stalla**

Al Catasto Fabbricati del Comune di MELARA (RO) (codice: F095) come di seguito:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

N.	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist	Superf. Catastale	Rendita
1		3	323		D/7				€ 1.316,00

Indirizzo: Via Arginino

L'unità sopradescritta è eretta su terreno accatastato come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di MELARA (RO) (codice: F095):

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca
1	3	323	Ente Urbano	00 34 77

**-Terreni Agricoli**

L'unità sopradescritta è eretta su terreno accatastato come segue:

Al Catasto Terreni del Comune di MELARA (RO) (codice: F095):

N.	Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie Ha are ca	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
1	3	18	Semin. Arb. 2	01 32 56	€ 126.02	€ 78.73
1	3	19	Semin. Arb. 2	00 29 59	€ 25.69	€ 17.57
1	3	22	Frutteto U	00 06 99	€ 13.07	€ 7.04
1	3	27	Semin. Arb. 2	00 33 85	€ 29.38	€ 20.10
1	3	102	Semin. Arb. 2	00 30 69	€ 26.64	€ 18.23
1	3	104	AA Sem. Arb. 3	00 11 00	€ 6.72	€ 5.68
			AB Vigneto U	00 00 76	€ 0.87	€ 0.53



**-Coerenze:**

**-l'insieme delle particelle che compongono il compendio immobiliare confinano:**

a Nord con part. nn. 156, 17, a Est con part. n. 34 e 26, a Sud con via Arginino, e a Ovest con part. n. 15.

(vedasi allegati n. 1-18)

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: zona rurale del Comune di Melara (RO).

Area urbanistica: rurale.

Caratteristiche zone limitrofe: rurali.

Principali collegamenti pubblici: SP10 e SR482.

Servizi offerti della zona: nessun servizio comodo e accessibile a piedi o in bicicletta.

## **3. STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo il compendio immobiliare risultava essere OCCUPATO,

██████████ e dall'attività ██████████

## **4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

#### **4.1.1 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

#### **4.1.2 Atti di asservimento urbanistico:**

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

### **4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.**

#### **4.2.1 Iscrizioni:**

\* **5868-1582 del 17.05.2007**, in cui con atto del notaio Barbieri Umberto del 19.04.2007 rep. 43576-10523, si iscrive ipoteca volontaria a concessione di mutuo fondiario a favore di Banca Agricola Mantovana e contro ██████████ per quota di 1/1 per i seguenti immobili:

Comune di Melara



NCEU: Foglio n. 3, part. n. 323,  
NCEU: Foglio n. 3, part. n. 24, sub. 1, 2,  
NCT: Foglio n. 3, part. n. 18, 19, 22, 27, 102, 323, 24.

\* **2684-411 del 06.04.2016**, in cui con atto del Tribunale di Rovigo del 31.03.2016 rep 750, si iscrive ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo a favore di Monte Pachi Siena e contro [redacted] e [redacted] per gli immobili:

Unità Negoziale N. 1, contro [redacted] e [redacted] ognuno per quota di ½

Comune di Melara

NCEU: Foglio n. 11, part. n. 496,

Unità negoziale N. 2, per quota di 1/1 contro [redacted]

Comune di Melara

NCEU: Foglio n. 3, part. n. 323,

NCEU: Foglio n. 3, part. n. 24, sub. 4, 5,

NCT: Foglio n. 3, part. n. 18, 19, 22, 27, 102, 104, 323, 24.

Unità Negoziale N. 3 per quota di 1/1 di usufrutto contro [redacted]

NCT: Foglio n. 3, part. n. 56.

\* **5510-824 del 10.07.2017** in cui con atto giudiziario del Tribunale di Rovigo del 10.04.2017 rep 422-2017, si iscrive ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo a favore di Unicredit spa e contro [redacted] per gli immobili:

Unità negoziale N. 1, per quota di 1/1 contro [redacted]

Comune di Melara

NCEU: Foglio n. 3, part. n. 323,

NCEU: Foglio n. 3, part. n. 24, sub. 4, 5,

NCT: Foglio n. 3, part. n. 18, 19, 22, 27, 102, 104, 323, 24, 34.

#### **Pignoramenti:**

\***1201-916 del 08.02.2018** in cui con atto giudiziario del Tribunale di Rovigo del 26.01.2018 rep. 321, si iscrive atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted] e contro [redacted] per gli immobili:





Unità negoziale N. 1, per quota di 1/1 contro [REDACTED]

Comune di Melara

NCEU: Foglio n. 3, part. n. 323,

NCEU: Foglio n. 3, part. n. 24, sub. 1, 2,

NCT: Foglio n. 3, part. n. 18, 19, 22, 27, 102,104, 323, 24.

**Altre trascrizioni (atto di compravendita, atto d'obbligo edilizio):**

\*644-535 del 18.01.1974, in cui [REDACTED] vende a [REDACTED] per quota ½ e [REDACTED] per quota ½, con atto del notaio Francesco Manetto di Ostiglia del 24.12.1973 rep. 21490 i seguenti beni Comune di Melara NCT Foglio n. 3, part. n. 18, 22, 24.

\* 5670-4438 del 14.08.1980 variato in data 05.08.2009, in cui [REDACTED] vendono a [REDACTED] i seguenti beni: Comune di Melara NCEU Foglio n. 3 part. n. 23-254-255, NCT Foglio n. 3 part. n. 23 di ha 00 01 68.

\* 182-140 del 09.01.1981 variato in data 16.04.2009, in cui [REDACTED] vende a [REDACTED] i seguenti beni: Comune di Melara NCT Foglio n. 3 part. n. 19-21 di ha 00 41 65. In usufrutto temporaneo Comune di Melara NCT Foglio n. 3 part. n. 56 di ha 00 00 04, l'immobile è gravato di un usufrutto per 1/5 a favore di [REDACTED]

\* 7042-5426 del 24.10.1983, in cui [REDACTED] vende a [REDACTED] metà dei seguenti beni: Comune di Melara NCT Foglio n. 3 part. n. 18, 22, 24 di ha 01 81 09. Con diritto di usufrutto temporanea a favore di consorzio Idraulico Bergantino Melara, Castelnuovo Bariano, Comune di Melara NCT Foglio n. 3 part. n. 165, prato di ha 00 01 82, Comune di Melara NCT Foglio n. 3 part. n. 34, prato di ha 00 77 42, Comune di Melara NCT Foglio n. 3 part. n. 19-21, prato di ha 00 41 65, poi in usufrutto temporaneo Comune di Melara NCT Foglio n. 3 part. n. 56, prato di ha 00 00 04. poi Comune di Melara NCEU Foglio n. 3 part. n. 23-254-255, Comune di Melara NCT Foglio n. 3 part. n. 23, di ha 00 01 68.

\* 8168-5822 del 19.12.1985, in cui [REDACTED] vendono a [REDACTED] i seguenti beni: Comune di Melara NCT Foglio n. 3 part. n. 102, 27, 104 di ha 00 76 30.



\* 4426-2596 del 05.05.2003, con sottoscrizione autenticata del 09.04.2003 rep 6344 notaio Tortora Federico, stipula un atto in cui [REDACTED] si impegna con il Comune di Melara a mantenere la destinazione d'uso ad attività agricola per il fondo accatastato NCT Foglio n. 3, part. n. 323

#### **4.2.4. Altre limitazioni d'uso:**

niente altro, oltre a ciò che è già menzionato nella descrizione del compendio immobiliare.  
(vedasi allegati n. 31-45)

### **4.3 Giudizio di conformità urbanistico –edilizia e catastale**

#### **4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia**

Gli immobili pignorati risultano essere conformi alle pratiche edilizie presenti all'ufficio tecnico del Comune di Melara (RO), tranne per la seguente criticità:

-lo scrivente CTU, nei progetti recuperati all'ufficio tecnico del Comune di Melara, non ha trovato tracce del porticato e tettoia che stanno da collegamento tra la casa ed il manufatto uso ripostiglio e garage.

Pertanto secondo lo scrivente CTU, i mq di quel porticato e tettoia, non li ha considerati al fine dei mq commerciali, per la valutazione di stima del bene. Infine secondo lo scrivente CTU, detto porticato e tettoia sono da demolire.

#### **4.3.2. Conformità catastale**

Gli immobili pignorati, risultano essere conformi alle planimetrie catastali.

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

Il futuro aggiudicatario, dovrà sobbarcarsi, le spese necessarie per lo svuotamento annuale della vasca del liquame, oltre che per la manutenzione della fossa biologica, e della cisterna del gasolio.

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

In base all'atto di provenienza l'immobile pignorato attualmente è di seguito intestato a:

[REDACTED] per quota di 1/1 di piena proprietà, ed in precedenza era di:



\* [redacted] vendono a [redacted] i seguenti beni: Comune di Melara NCT Foglio n. 3 part. n. 102, 27, 104 di ha 00 76 30. Con atto del 14.11.1985 rep. 43990 del notaio Manetto Francesco di Mantova e trascritto ai nn 8168-5822 del 19.12.1985,

\* [redacted] vende a [redacted] metà dei seguenti beni: Comune di Melara NCT Foglio n. 3 part. n. 18, 22, 24 di ha 01 81 09. Con diitto di usufrutto temporanea a favore di consorzio Idraulico Bergantino Melara, Castelnuovo Bariano, Comune di Melara NCT Foglio n. 3 part. n. 165, prato di ha 00 01 82, Comune di Melara NCT Foglio n. 3 part. n. 34, prato di ha 00 77 42, Comune di Melara NCT Foglio n. 3 part. n. 19-21, prato di ha 00 41 65, poi in usufrutto temporaneo Comune di Melara NCT Foglio n. 3 part. n. 56, prato di ha 00 00 04. poi Comune di Melara NCEU Foglio n. 3 part. n. 23-254-255, Comune di Melara NCT Foglio n. 3 part. n. 23, di ha 00 01 68. Con atto del notaio Manetto Francesco di Mantova il 28.09.1983 rep. 38880 trascritto ai nn7042-5426 del 24.10.1983.

\* [redacted] vende a [redacted] i seguenti beni: Comune di Melara NCT Foglio n. 3 part. n. 19-21 di ha 00 41 65. In usufrutto temporaneo Comune di Melara NCT Foglio n. 3 part. n. 56 di ha 00 00 04, l'immobile è gravato di un usufrutto per 1/5 a favore di [redacted] in atti dal 17.12.1996 n. 5052.1/1996, con atto del notaio Manetto Francesco di Mantova del 11.12.1980 rep. 33205, trascritto ai nn. 182-140 del 09.01.1981 variato in data 16.04.2009

\* [redacted] vendono a [redacted] i seguenti beni: Comune di Melara NCEU Foglio n. 3 part. n. 23-254-255, NCT Foglio n. 3 part. n. 23 di ha 00 01 68. Con atto del notaio Manetto Francesco di Mantova del 29.07.1980 rep. 32503 trascritto ai nn. 5670-4438 del 14.08.1980 variato in data 05.08.2009,

\* [redacted] vende a [redacted] per quota  $\frac{1}{2}$  e [redacted] per quota  $\frac{1}{2}$ , con atto del notaio Francesco Manetto di Ostiglia del 24.12.1973 rep. 21490 e trascritto ai nn. 644-535 del 18.01.1974, i seguenti beni Comune di Melara NCT Foglio n. 3, part. n. 18, 22, 24.



## **7. PRATICHE EDILIZIE**

Per l'unità abitativa all'ufficio tecnico del Comune di Melara (RO) ha trovato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 43/86 del 05.01.1987, in cui il Comune di Melara concede a [REDACTED] l'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistica ed edilizia ai fini abitativi.
- Concessione Edilizia N. 44/87 del 17.11.1987, in cui il Comune di Melara concede a [REDACTED] l'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistica ed edilizia ai fini abitativi a Variante del progetto approvato con C.E. n. 43/87 del 02.10.1986.
- Concessione Edilizia N. 63/88 del 08.01.1989, in cui il Comune di Melara concede a [REDACTED] l'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistica ed edilizia ai fini abitativi a Variazioni interne all'abitazione da un soggiorno ad una cucina.
- Permesso di Abitabilità N. 44/87, del 10.02.1989.
- Concessione N. 51/99 del 27.12.1999, in cui il Comune di Melara concede a [REDACTED] i lavori per la costruzione di una Concimaia ad uso agricolo, per l'allevamento di vitelli.
- Permesso di Agibilità N. 51/99 del 09.04.2003, riferita alla concimaia.
- Concessione N. 3/03 del 09.04.2003, in cui il Comune di Melara concede a [REDACTED] i lavori per l'adeguamento Stalla per l'allevamento di [REDACTED]
- Permesso di Agibilità N. 3/03 del 20.01.2004, riferita all'ampliamento e d adeguamento normativo della stalla per allevamento [REDACTED]
- S.C.I.A. Segnalazione certificata di inizio attività edilizia N. 11/5/12, Rifacimento del manto di copertura in cemento armato con copertura in pannelli in lamierino coibentato.
- S.C.I.A. Segnalazione certificata di inizio attività edilizia N. 96/5/14, ristrutturazione copertura della casa, annessi rustici e stalla danneggiati dalla tromba d'aria del 13.10.2014.  
(si vedano allegati n. 19-29)

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **Destinazione urbanistica**

Il Comune di Melara (RO), certifica che i mappali in oggetto risultano classificati, nel vigente P.I. approvato con DCC n. 33 del 30.11.2017, nel modo seguente:

-Fg. N. 3, part. n. 18-19-104, Zona Agricola inclusa in fascia di rispetto da allevamenti zootecnici,



-Fg. N. 3, part. n. 102, Zona Agricola parzialmente inclusa in fascia di rispetto da allevamenti zootecnici,

-Fg. N. 3, part. n. 22-24-323, Zona Agricola inclusa in fascia di rispetto da allevamenti zootecnici, interessati sul fronte Sud, anche da fasce di rispetto stradale e di rispetto idraulico.

E come meglio descritto nel certificato di destinazione urbanistica.

(vedasi allegato n. 30)

#### **-Casa e Manufatto uso ripostigli, cantine, garage**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
Abitazione Piano Terre e Primo	190.03 mq	1,00	190.03 mq
Abitazione Piano sottotetto	37.35 mq	0.70	26.15 mq
Portico	12.53 mq	0.50	6.27 mq
Poggiolo	3.50 mq	0.33	1.16 mq
Manufatto con Ripostigli – Cantine- Garage Piano Terra e Primo	278.80 mq	0.50	139.40 mq
<b>Totale mq comm.</b>			<b>363.01 mq</b>

#### **-Stalla**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
Stalla	738.50 mq	1,00	738.50 mq
<b>Totale mq comm.</b>			<b>738.50 mq</b>

#### **-Terreni agricoli**

La somma delle superfici dei terreni agricoli è pari a **24.544,00 mq.**

Una parte di detti terreni, e specificate nella part. n. 18, vi sono le vasche di liquame, utilizzate dalla stalla.



## **Destinazione dell'immobile e sue caratteristiche**

### **-Casa**

Il fabbricato ha le tipologie di costruzioni date da una recente ristrutturazione.

La casa ha:

- Serramenti esterni di buona fattura con vetrocamera con oscuri,
  - serramenti interni di buona fattura,
  - i pavimenti nel corridoio ed in zona notte in piastrelle tipo cotto, mentre nelle camere in parquet disposto in diagonale, nei bagni pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.
- Mentre i locali ripostiglio del manufatto accanto hanno pavimentazione in cemento.

La casa ha:

- il riscaldamento con caldaia interna nella centrale termica, con radiatori in ghisa.
- Fossa biologica posta nella stradina in quanto non vi è impianto di fognatura comunale.

Secondo lo scrivente CTU, la casa è ben tenuta.

### **-Stalla**

Il fabbricato ha le tipologie di costruzioni date da una costruzione recente.

Non è dotato di impianto né di riscaldamento né di raffrescamento, ma solo di ventole.

-I **terreni agricoli**, adiacenti alla casa e alla stalla, sono contigui gli uni agli altri, non sono recintati ma sono delimitati nel loro insieme da un fosso che li fiancheggia.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8.1 Criterio di stima**

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente C.T.U., ha considerato la zona in cui è ubicato gli immobili pignorati, la sua vetustà, il suo stato di fatto, oltre a considerare la superficie commerciale.

Inoltre il C.T.U., ha tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

### **8.2 Fonti di informazione**

Quotazione immobiliare della Agenzia delle Entrate di Rovigo per il 2° semestre 2017.

Operatori del settore immobiliare della zona e conoscenze personali.



### 8.3 Valutazione corpi

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore corpo
Casa: Piano terra, primo, sottotetto	223.61 mq	700.00 €/mq	€ 156.527,00
Manufatto: con ripostigli cantine e garage	139.40 mq	280.00 €/mq	€ 39.032,00
Stalla	738.50 mq	330.00 €/mq	€ 243.705,00
Terreni agricoli di 24.544,00 mq pari a	2,4544 ha	€ 30.000,00/ha	€ 73.632,00
<b>Valore complessivo</b>			<b>€ 512.896,00</b>

**Arrotondato a € 500.000,00**

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Inoltre lo scrivente CTU, decurta dal valore trovato, delle somme indicative e forfettarie in quanto i costi precisi dipendono dalle tipologie di intervento:

Decurtazione per criticità elencate ai punti A e B, riguardanti, il porticato tettoia che collegano la casa con il manufatto adiacente e la chiusura dei una porta in garage, il CTU decurta una somma pari a	-€ 25.000,00
Decurtazione per criticità elencate al punto C, riguardanti il non funzionamento di un bagno al piano primo il CTU decurta una somma pari a	-€ 5.000,00
Decurtazione per criticità elencate al punto D, riguardante lo svuotamento e la manutenzione delle vasche di liquame il CTU decurta una somma pari a	-€ 5.000,00
Decurtazione per criticità elencate al punto E, riguardante la presenza di cisterna di gasolio e della fossa biologica che hanno entrambe necessità di manutenzione il CTU decurta una somma pari a	-€ 5.000,00

Pertanto decurtando tale valore, si ottiene per l'immobile un valore di stima pari a:

€ 460.000,00

Infine al valore precedentemente trovato si applica una riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione per una somma di € 460.000,00	-€ 69.000,00
---	--------------



### **8.5 Prezzo base d'asta del lotto unico**

Valore dell'intero compendio immobiliare pignorato al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova e giace: € 391.000,00

### **Valore arrotondato dell'intero compendio immobiliare**

**€ 390.000,00**

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

- documentazione fotografica,
- documentazione ipotecaria aggiornata alla data del 22.06.2018
- documentazione catastale (visure catastali, estratto di mappa Catasto Terreni, planimetrie ed elaborato planimetrico Catasto fabbricati)
- documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica),

Copia della perizia, ad avvenuto deposito presso la cancelleria esecuzioni Immobiliari, sarà trasmessa all'esecutato a mezzo servizio postale ed al creditore procedente, al custode giudiziario mediante posta elettronica.

**Rovigo, il 09.10.2018**

**C.T.U. Arch. Christian Zampollo**

