
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:

N° Gen. Rep. **220/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-05-2025 ore 09:45

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: BNTLRD60R27E320B
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 staggiati 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 fascicoletti 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 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 insolite (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte



che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 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 procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente 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 Occhiobello (Rovigo)
via Piacentina n. 12/A

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 segnala l'imprecisa intestazione del bene tra i documenti catastali.

Nelle visure catastali il bene oggetto di pignoramento è intestato erroneamente a [REDACTED] mentre l'esatta denominazione della proprietaria è [REDACTED] in seguito all'atto di trasformazione di società del Notaio Renato Facchin, Repertorio n. 17568/7802 del 18/05/2011. Sentiti sia lo studio del Notaio Facchin che l'esecutato (visto che la volturazione catastale avrebbe dovuto interessare anche altri beni oltre a quello pignorato), il sottoscritto Esperto alla Stima ha avuto la conferma che si sta procedendo con la voltura dell'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, in modo che l'intestazione catastale risulti corretta.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo unico:

Unità in corso di costruzione [F/3] sita in Comune di Occhiobello (RO), CAP: 45030, via Piacentina n. 12/A

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà (attuale imprecisa intestazione

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Occhiobello, foglio 22, particella 199, Ente urbano, superficie 3.300 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Occhiobello, foglio 22, particella 199, subalterno n. 4, indirizzo via Piacentina n. 12/A, piano terra-primo, categoria F/3

(con la proporzionale comproprietà del bene comune non censibile - corte corrispondente al m.n. 199 sub. 3, come indicato nel pignoramento).

Confini unità a piano terra:

- a Nord con: area cortiliva comune corrispondente a bene comune non censibile (m.n. 199, sub. 3) al corpo A (m.n. 199, sub.4) e ai mm.nn. 199, sub. 5 e 6 (entrambe unità della stessa proprietà non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione);
- a Sud con: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 199, sub. 6) non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione;
- a Ovest con: ingresso uffici corrispondente a bene comune non censibile (m.n. 199, sub. 7) ai mm.nn. 199, sub. 5 e 6 (entrambe unità della stessa proprietà non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione);
- a Est con: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 199, sub. 6) non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione.

Confini unità a piano primo:

- a Nord con: spazio aereo su area cortiliva comune corrispondente a bene comune non censibile (m.n. 199, sub. 3) al corpo A (m.n. 199, sub. 4) e ai mm.nn. 199, sub. 5 e 6 (entrambe unità della stessa proprietà non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione);



- a Sud con: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 199, sub. 5) non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione;
- a Ovest con: spazio aereo su area cortiliva comune corrispondente a bene comune non censibile (m.n. 199, sub. 3) al corpo A (m.n. 199, sub. 4) e ai mm.nn. 199, sub. 5 e 6 (entrambe unità della stessa proprietà non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione);
- a Est con: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 199, sub. 6) non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione.

Per ulteriore informazione si precisano i confini del mappale 199:

- a Nord con: area urbana di altra proprietà (m.n. 212) corrispondente alla pubblica via (via Piacentina);
- a Sud: parzialmente con area cortiliva di altra proprietà (m.n. 112) e parzialmente con terreno di altra proprietà (m.n. 141);
- a Ovest con: piazzale di altra proprietà (m.n. 242);
- a Est con: area urbana di altra proprietà (m.n. 213).

Note generali:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

L'intestazione catastale non è stata aggiornata in seguito all'atto di trasformazione societaria del 2011. Come indicato, si sta già procedendo con la voltura dell'immobile.

L'intera unità immobiliare risulta difforme in quanto corrisponde a un'abitazione occupata e utilizzata come residenza, che però non risulta accatastata come tale al catasto urbano, ma è soltanto censita in categoria F/3, ovvero "unità in corso di costruzione"; non è presente, pertanto, la planimetria catastale, mentre l'unità è solo indicata nell'elaborato planimetrico.

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità sono regolarizzabili catastalmente mediante presentazione di voltura (per aggiornare l'intestazione) e di Pratica DOCFA (per censire l'abitazione al catasto urbano), presso Agenzia del Territorio. Viste le difformità edilizie riscontrato rispetto all'ultimo titolo autorizzativo (e l'assenza del certificato di agibilità), è opportuno che la regolarizzazione catastale segua la regolarizzazione edilizia.

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di perizia è un'unità immobiliare residenziale con corte comune ad altre unità immobiliari (non oggetto del presente rapporto di valutazione).

L'unità è parte di un fabbricato principalmente a destinazione produttiva di forma regolare, edificato su due piani fuori terra; il fabbricato è realizzato in elementi in c.a. prefabbricati ed in muratura leggera; la struttura del solaio di copertura piana è in c.a.p. impermeabilizzata con guaina ardesiata; i solai di interpiano sono c.a.p.; il controsoffitto dell'unità è in cartongesso; il fabbricato è finito esternamente con elementi in c.a. parzialmente bianco liscio a vista e parzialmente finito con "ghiaia lavata". L'accesso all'unità è autonomo (attraverso un portoncino d'ingresso) dall'area comune, a cui si accede attraverso n. 2 cancelli carrabili (comuni) e n. 1 cancello pedonale (comune) da via Piacentina (strada ad uso pubblico anche se tuttora in proprietà privata). Si evidenzia che la scala interna di accesso al piano primo dell'unità è "grezza" risultando assente ogni tipo di rivestimento della struttura in c.a.. dei gradini e la finitura delle pareti.

L'area cortiliva comune è destinata a camminamenti, piazzali e area verde ed è delimitata: a nord con muretto in c.a. sovrastato da cancellata metallica, a ovest con rete elettrosaldata degradata, a sud parzialmente assente e parzialmente rete su muretto in c.a.; ad est non è presente alcuna recinzione delimitante l'area comune con l'area della proprietà confinante.

Sull'area scoperta è presente anche materiale di vario tipo per il quale è necessario realizzare un intervento di rimozione.

Sussiste una servitù (indicata nell'atto di compravendita del Notaio Mauro Coppola, rep. n. 66667 del 15/06/2005) a favore del m.n. 199 e a carico del m.n. 212 (ex m.n. 85, sub. 3), ancora di proprietà della ditta lottizzante l'intera [REDACTED]; tale servitù cesserà nel momento in cui il mappale (corrispondente alla strada) verrà ceduto al Comune di Occhiobello per diventare a tutti gli effetti strada pubblica.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: produttiva; la zona è a traffico locale con sufficiente dotazione di parcheggi pubblici.



La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria, anche se l'illuminazione pubblica non risulta efficiente. Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi:

il centro amministrativo (municipio) del Comune di Occhiobello dista 3,70 km. circa;

il centro di Occhiobello dista 30 km. circa da Rovigo (RO);

il centro di Occhiobello dista 10 km. circa da Ferrara (FE).

Caratteristiche zone limitrofe: produttive e agricole.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Strada statale n. 16 a circa 3 km., Strada Regionale n. 6 a circa 150 ml., Casello autostradale (autostrada A13) a circa 2,5 km., stazione ferroviaria di Santa Maria Maddalena a circa 3,2 km..

Servizi offerti dalla zona: Nel Comune di Occhiobello (Comune di circa 12.000 abitanti) sono presenti: sede municipale e relativi uffici comunali a circa 3,70 km., n. 1 clinica ospedaliera privata di rilevanza sovracomunale; sono presenti, inoltre, i seguenti servizi: attività commerciali, ufficio postale, supermercati, luoghi di aggregazione, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, verde attrezzato e impianti sportivi (campi sportivi, palestre e piscina comunale), edifici di culto.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo unico:

Unità in corso di costruzione [F/3] sita in Comune di Occhiobello (RO), CAP: 45030, via Piacentina n. 12/A

Occupato da:



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 CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A. contro [REDACTED] a firma del Notaio Mauro Coppola, in data 13/06/2008, repertorio 71454/11556, iscritta a Rovigo in data 16/06/2008, ai numeri Reg. Gen. 6133 Reg. Part. 1307, importo totale ipoteca € 900.000,00 di cui € 450.000,00 per capitale, di cui € 450.000,00 per spese, della durata di 20 anni, con tasso d'interesse annuo 6,823%;

– Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da altro atto, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro [REDACTED] atto del 21/12/2021, repertorio 3195/7021, iscritta a Rovigo in data 21/12/2021, ai numeri Reg. Gen. 10779 Reg. Part. 1449, importo totale ipoteca € 185.620,84 di cui € 92.810,42 per capitale, con tasso d'interesse annuo n/d;
NOTA: si precisa che nell'iscrizione è presente anche un'unità immobiliare non oggetto del presente rapporto di valutazione in quanto non oggetto di pignoramento, conseguentemente viene cancellata l'iscrizione solo



limitatamente al bene oggetto di pignoramento trattato dal presente rapporto di valutazione.

4.2.1.1 Annotazioni a iscrizioni:

- Annotazione a iscrizione derivante da quietanza e conferma (a precisazione del tasso praticato e della durata del mutuo), a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A. contro [REDACTED] a firma del Notaio Mauro Coppola, in data 31/07/2009, repertorio 72854/12673, annotata a Rovigo in data 12/08/2009, ai numeri Reg. Gen. 7982 Reg. Part. 1496.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione del 30/12/2024 a favore di ANDOR SPV S.R.L. contro [REDACTED] – Reg. Gen. 11257 Reg. Part. 8252 Pubblico ufficiale: UNEP Tribunale di Rovigo, Repertorio n. 3388 del 09/12/2024; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo unico:

Unità in corso di costruzione [F/3] sita in Comune di Occhiobello (RO), CAP: 45030, via Piacentina n. 12/A

Certificato energetico non presente

Classe energetica presunta: G

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari (corpo unico):

Intestati degli immobili dal 18/05/2011 ad oggi:

(proprietà 1/1).

Per atto di trasformazione di società, del Notaio Renato Facchin, Repertorio n. 17568/7802 del 18/05/2011, trascrizione a favore del 15/06/2011 Reg. Gen. n. 5761, Reg. Part. n. 3569.

Precedenti proprietari (corpo unico):

Descrizione delle proprietà dell'unità oggetto di perizia nell'ultimo ventennio:

Precedenti proprietari nell'ultimo ventennio fino al 18/05/2011:

(proprietà 1/1).

Per scrittura privata di conferimento in società del Notaio Giuseppe Ponzi, Repertorio n. 15119 del 09/05/1987, trascrizione a favore del 03/06/1987 Reg. Gen. n. 4096, Reg. Part. n. 3018.

Precedenti proprietari dal 15/06/2005 fino al 18/05/2011:

(proprietà 1/1).

Per atto di compravendita del Notaio Mauro Coppola, Repertorio n. 66667 del 15/06/2005, trascrizione a favore del 30/06/2005 Reg. Gen. n. 6801, Reg. Part. n. 3790.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Da ricerche effettuate presso il Comune di Occhiobello (RO) sono state rinvenute le pratiche edilizie:

PROGETTO ORIGINARIO

- Permesso di Costruire n. 2004/32-C del 16/04/2004 Pratica Edilizia n. 2004/32 prot. n. 2004/6816 per demolizione di fabbricati per l'allevamento di polli con successiva realizzazione di n. 3 capannoni prefabbricati per stoccaggio merci rilasciato dal Comune di Occhiobello alla ditta [REDACTED] (precedente proprietaria);
- Provvedimento autorizzativo unico n. 7/2004 del 26/04/2004 per lavori di "demolizione di fabbricati agricoli per l'allevamento di polli con successiva realizzazione di n. 3 capannoni prefabbricati" rilasciato dal Comune di Occhiobello alla ditta [REDACTED] (precedente proprietaria); Parere igienico sanitario favorevole dell'Azienda ULSS 18 per il rilascio dell'atto autorizzativo di competenza comunale (allegato a Provvedimento autorizzativo unico n. 7/2004 prot. n. 7483 del 26/04/2004); Parere tecnico favorevole della Polesine Servizi S.P.A. – Polesine Acque n. 3271 prot. 8068 del 19/04/2004 per demolizione e successiva realizzazione di n. 3 capannoni.

1° VARIANTE

- Permesso di Costruire n. 2005/28-C del 26/07/2005 Pratica Edilizia n. 2004/28 prot. n. 2005/3969 per Variante del Provvedimento autorizzativo unico n. 7/2004 e Pratica Edilizia n. 2004/32 (demolizione di fabbricati per l'allevamento di polli con successiva realizzazione di n. 3 capannoni prefabbricati) rilasciato dal Comune di Occhiobello alla ditta [REDACTED] (precedente proprietaria) e [REDACTED];
- Provvedimento autorizzativo unico n. 005/2005 del 26/07/2005 per Variante "demolizione di fabbricati agricoli per l'allevamento di polli con successiva realizzazione di n. 3 capannoni prefabbricati" rilasciato dal Comune di Occhiobello alla ditta [REDACTED] (precedente proprietaria) e [REDACTED]; Parere igienico sanitario favorevole dell'Azienda ULSS 18 prot. n. 28879 del 05/05/2005 per il rilascio dell'atto autorizzativo di competenza comunale (allegato a Provvedimento autorizzativo unico n. 5/2005 prot. n. 9273 del 14/05/2005); Parere tecnico favorevole della Polesine Servizi S.P.A. – Polesine Acque n. 3956 progetto prot. 4430 del 18/04/2005 per variante a demolizione e successiva realizzazione di n. 3 capannoni.

2° VARIANTE

- Permesso di Costruire n. 2005/115-C del 02/03/2006 Pratica Edilizia n. 2005/115 prot. n. 2005/17630 per Variante del Provvedimento autorizzativo unico n. 5/2005 e Pratica Edilizia n. 2005/28 (demolizione di fabbricati per l'allevamento di polli con successiva realizzazione di n. 3 capannoni prefabbricati) rilasciato dal Comune di Occhiobello alla ditta [REDACTED] (precedente proprietaria), e altre ditte oltre a [REDACTED];
- Provvedimento autorizzativo unico n. 019/2005 del 02/03/2006 per Variante "demolizione di fabbricati agricoli per l'allevamento di polli con successiva realizzazione di n. 3 capannoni prefabbricati" rilasciato dal Comune di Occhiobello alla ditta [REDACTED] (precedente proprietaria), e altre ditte oltre a [REDACTED]; Parere igienico sanitario favorevole dell'Azienda ULSS 18 prot. n. 66234 del 20/10/2005 per il rilascio dell'atto autorizzativo di competenza comunale (allegato a Provvedimento autorizzativo unico n. 19/2005 prot. n. 21913 del 02/11/2005); Parere tecnico favorevole della Polesine Servizi S.P.A. – Polesine Acque n. 4327 progetto prot. 11517 del 03/10/2005 per variante a demolizione e successiva realizzazione di n. 3 capannoni.

È stato rinvenuto anche un ulteriore permesso di costruire in variante che, però, non riguarda fabbricato in cui è inserita l'unità oggetto del presente rapporto di valutazione.

- Denuncia di Inizio Attività in variante al P.C. n. 2005/115-C del 02/03/2006;
- Certificato di agibilità sismica (relativo all'intero fabbricato in cui è inserita l'unità oggetto del



presente rapporto di valutazione) del 27/12/2013 a firma dell'Ing. [REDACTED]

Pratica non riguardante l'unità in oggetto, ma solo la porzione produttiva dello stesso fabbricato:

- Certificato di agibilità parziale prot. n. 2009/17231 del 02/07/2009.

È stata rinvenuta una C.I.L.A. N° 24845 del 18/10/2021 in sanatoria che, però, non riguarda l'unità oggetto del presente rapporto di valutazione.

Risulta assente il certificato di agibilità dell'unità oggetto del presente rapporto di valutazione.

7.1 Conformità edilizia:

Identificativo corpo unico:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

È assente la parete (con relativa porta) indicata nell'elaborato grafico autorizzato, che avrebbe dovuto separare il soggiorno dall'ingresso (vano ora non presente).

Sono presenti due piccole pareti tra il soggiorno e la cucina, non presenti nell'elaborato grafico autorizzato.

Le pareti che delimitano il disimpegno hanno una conformazione più regolare rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico autorizzato; ne deriva che anche il vano studio, la camera da letto a nord-ovest e il bagno presentano difformità nella parete che separa gli ambienti dallo stesso disimpegno e, conseguentemente, una superficie leggermente maggiore rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico autorizzato.

Nel bagno è assente una piccola parete indicata nell'elaborato grafico autorizzato.

La parete che separa la camera da letto a sud-ovest dal ripostiglio è spostata di circa 30 cm. verso ovest, ne deriva che la superficie della camera è leggermente inferiore rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico autorizzato; mentre il ripostiglio ha una superficie leggermente maggiore rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico autorizzato.

Nell'elaborato grafico autorizzato sono indicate altezze del piano primo corrispondenti a ml. 3,20/3,35; l'altezza rilevata nell'unità è pari a 2,82 ml.

È stata rilevata la presenza di una porta (non presente negli elaborati grafici autorizzati) che mette in comunicazione l'unità residenziale con l'adiacente unità produttiva

per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Unità in corso di costruzione [F/3] - corpo unico

Strumento urbanistico vigente:	P.I.
Piano degli Interventi:	ZONA D1A – Produttiva di completamento
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non precisato dall'art. 5.12 delle N.T.O. per la zona D1A del Comune di Occhiobello
Rapporto di copertura:	non potrà essere superiore al 50% dell'area (art. 5.12 delle N.T.O. per la zona D1A del Comune di Occhiobello)
Altezza massima ammessa:	non dovrà essere superiore a 8,00 m esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi (art. 5.12 delle N.T.O. per la zona D1A del Comune di Occhiobello)
Volume massimo ammesso:	500 mc. (limite previsto dall'art. 5.12 delle N.T.O. per la zona D1A del Comune di Occhiobello); il volume esistente dell'alloggio, tuttavia, di poco inferiore a 500 mc. non può essere incrementato per la conformazione e la tipologia dell'immobile, visto che lo stesso articolo prevede che gli alloggi adiacenti alle attività produttive dovranno "comporsi volumetricamente in modo armonico con gli edifici destinati alle attività"
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.I.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.I. di Occhiobello (zona D1A). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	

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

Descrizione: **Unità in corso di costruzione [F/3] – corpo unico**

L'unità oggetto di perizia è un'unità immobiliare residenziale (abitata, anche se formalmente "in corso di costruzione").

L'unità è parte di un fabbricato principalmente a destinazione produttiva di forma regolare, edificato su due piani fuori terra; il fabbricato è realizzato in elementi in c.a. prefabbricati ed in muratura leggera; la struttura del solaio di copertura piana è in c.a.p. impermeabilizzata con guaina ardesiata; i solai di interpiano sono c.a.p.; il controsoffitto dell'unità è in cartongesso, il fabbricato è finito esternamente con elementi in c.a. parzialmente bianco liscio a vista e parzialmente finito con "ghiaia lavata". L'accesso all'unità è autonomo (attraverso un portoncino d'ingresso) dall'area comune, a cui si accede attraverso n. 2 cancelli carrabili (comuni) e n. 1 cancello pedonale (comune) da via Piacentina (strada ad uso pubblico anche se tuttora in proprietà privata). Si evidenzia che la scala interna di accesso al piano primo dell'unità è "grezza" risultando assente ogni tipo di rivestimento della struttura in c.a.. dei gradini e la finitura delle pareti.

L'area cortiliva comune è destinata a camminamenti, piazzali e area verde ed è delimitata: a nord con muretto in c.a. sovrastato da cancellata metallica, a ovest con rete elettrosaldata degradata, a sud parzialmente assente e parzialmente rete su muretto in c.a.; ad est non è presente alcuna recinzione delimitante l'area comune con l'area della proprietà confinante

Sull'area scoperta è presente anche materiale di vario tipo per il quale è necessario realizzare un intervento di rimozione.



Rivestimento pareti bagno	materiale: piastrelle in ceramica (h= 2,25 ml.) ; condizioni: più che sufficienti
Rivestimento pareti cucina	materiale: parzialmente piastrelle in ceramica ; condizioni: più che sufficienti
Pavim. interna	materiale: parzialmente ceramica, parzialmente in elementi in legno prefinito (n. 2 camere da letto) ; condizioni: più che sufficienti
Pavim. esterna (area cortiliva comune)	materiale: autobloccanti, battuto cementizio, ghiaia e area verde ; condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: guaina ; condizioni: sufficienti
Scala	tipologia: a rampa , struttura: c.a. ; materiale di rivestimento: assente ; servoscala: assente ; condizioni: insufficienti
Recinzioni area comune	tipologia: rete metallica su muretto in c.a., cancellata metallica su muretto in c.a., rete elettrosaldata ; condizioni: sufficienti, insufficienti (rete elettrosaldata)
Cancello pedonale comune	tipologia: a singola anta ; materiale: metallo ; apertura: manuale ; condizioni: sufficienti
Cancelli carrabili comuni	tipologia: scorrevole ; materiale: metallo ; apertura: manuale /elettrica ; condizioni: sufficienti
Lattoneria	tipologia: grondaie e pluviali ; materiale: acciaio ; condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia (impianto comune con unità non oggetto di pignoramento corrispondenti ai m.n. 199 sub. 5 e 6) ed è presente la sola predisposizione per contatore autonomo ; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non sono state acquisite dichiarazioni di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia con contatore autonomo (è presente un boiler elettrico) ; alimentazione: diretta da rete comunale ; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non sono state acquisite dichiarazioni di conformità
Termico	tipologia: autonomo ; caldaia: assente , alimentazione: gas metano ; diffusori: predisposizione impianto a pavimento ; condizioni: non efficienti ; conformità: non sono state acquisite dichiarazioni di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia (impianto comune con unità non oggetto di pignoramento corrispondenti ai m.n. 199 sub. 5 e 6), è presente la sola predisposizione per contatore autonomo; per l'alimentazione della sola cucina è presente una bombola a gas ; alimentazione: gas metano , condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non sono state acquisite dichiarazioni di conformità



Climatizzazione	sono presenti n. 2 split e n. 1 macchina esterna; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione
Citofonico	presente citofono e campanello
Telefonico	Solo predisposizione impianto
Televisivo	Solo predisposizione impianto; è assente l'antenna tv
Fognario	tipologia: rete di smaltimento acque nere comune (con unità non oggetto di pignoramento corrispondenti ai m.n. 199 sub. 5 e 6) per dispersione nel terreno e, pertanto, le unità non sono allacciate alla fognatura pubblica ; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non è stata fornita l'autorizzazione allo scarico

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione (piano terra-primo)	Sup. lorda di pavimento	124,00	1,00	124,00
Totale	Sup. lorda di pavimento	00,00	/	00,00

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.I. vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione e loro efficienza, dotazione di impianti tecnologici, loro efficienza e autonomia, grado di finitura e completezza delle opere). 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 (considerando le opportune aggiunte e detrazioni per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile) e si è assunto il metro quadrato come valore unitario di riferimento. Si è tenuto conto dell'area scoperta comune come "comodo" dell'unità. Si è attribuito al corpo il valore unitario specifico di 650 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpo:

corpo	Immobile	Sup. lorda	Sup. Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
unico	Abitazione	124,00	124,00	80.600,00	80.600,00
				80.600,00	80.600,00



Valore abitazione deriva da Sup. equivalente 124,00 mq. × 650,00 €/mq. = € 80.600,00

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 giudiziarla: € 12.090,00

Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale : € 8.000,00

Spese per rimozione materiale da area comune (quota parte): € 500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.010,00

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO A: € 60.000,00

Allegati:

- 1) documentazione ipotecaria – atto di compravendita – atto di trasformazione di società
- 2) documentazione catastale
- 3) documentazione urbanistica
- 4) pratiche edilizie reperite presso il Comune di Occhiobello
- 5) documentazione fotografica

Data generazione:
22-04-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Leonardo Bonato

