

## Tribunale di Rovigo

### Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

**Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.**

contro:

[REDACTED]

(cognome nome)

(cognome nome)

n. Gen. Rep. **164/2016+259/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-03-2019

Giudice E.I.: **Dott. Mauro Martinelli**

Custode Giudiziario: **Dott. Sandro Secchiero**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico**  
**AGGIORNAMENTO DEL**  
**07/02/2019**

**Esperto alla stima:** Dott. Agr. Gianluca Carraro  
**Codice fiscale:** CRRGLC63R22Z326U  
**Partita IVA:** 00926780297  
**Studio in:** Via Ricchieri detto Celio 17 - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 21550  
**Fax:** 0425 424395  
**Email:** gianluccarraro@iol.it  
**Pec:** gianluca.carraro@epap.sicurezzapostale.it

file: 164\_2016\_lotto\_unico\_aggiornamento\_rev04.rtf



## RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Gorizia 6 (già Via D. Cimarosa 6) - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4], magazzini [C2], garage [C6] e unità in corso di costruzione [F3] con area cortiliva, il tutto in corso di ristrutturazione allo stato "grezzo" (da verificare con idoneo sopralluogo).

**Dati Catastali:**

Intestazione:

Comune di Ceregnano, Sezione Urbana CE

- Foglio 21, particella 128, subalterno 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 10 vani, piano T-1, rendita € 304,71,

- Foglio 21, particella 128, subalterno 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 124 mq, piano T-1, rendita € 192,12,

- Foglio 21, particella 128, subalterno 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 78 mq, piano T, rendita € 161,13,

- Foglio 21, particella 128, subalterno 6, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), piano T, rendita € 0,00,

Intestazione:

- bene comune non censibile (corte comune ai sub. 1, 2, 3 e 6)

Comune di Ceregnano, Sezione Urbana CE

- Foglio 21, particella 128, subalterno 5, piano T, rendita € 0,00,

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui;

Comune di Ceregnano, Sezione Censuaria di Ceregnano

- Foglio 21, particella 128, qualità Ente Urbano, superficie 4052 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00,

- Foglio 21, particella 200, qualità Ente Urbano, superficie 155 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Gorizia 6 (già Via D. Cimarosa 6) - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Possesso:** Gli immobili al momento del sopralluogo, risultavano liberi. Stante il lungo periodo di tempo intercorso dal sopralluogo di inizio 2017 si invitano gli interessati all'asta a svolgere idoneo sopralluogo per accertare le effettive e più recenti condizioni dell'immobile.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Gorizia 6 (già Via D. Cimarosa 6) - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO



**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Gorizia 6 (già Via D. Cimarosa 6) - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Bene:** Via Gorizia 6 (già Via D. Cimarosa 6) - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Comproprietari:** la rampa di accesso all'area cortiliva, identificata con la particella 200, risulta in comproprietà con [REDACTED]

[REDACTED]

l'Aggiudicatario dovrà concordare con i comproprietari sopra descritti le modalità di gestione e di ripartizione dei costi della rampa di accesso.

**6. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Gorizia 6 (già Via D. Cimarosa 6) - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**7. Prezzo**

**Bene:** Via Gorizia 6 (già Via D. Cimarosa 6) - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** Unico; **Prezzo da libero:** € 164.000,00

**VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

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 S.r.l. (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 S.r.l. (Rovigo via Mazzini, n. 1 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 S.r.l., 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, all'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 informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli



edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore 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 della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla 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 essi 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 perito, 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;
- Diffformità urbanistico edilizie;
- Diffformità Catastali;
- Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
  - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
  - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  - Eventuali Cause in corso;
    - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
    - La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
    - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni



condominali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la valutazione complessiva dei beni, secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal DL 83/2015, 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 commerciale, del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica di 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 di 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. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica su eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e gli eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'Aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI°, della L 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma V del DPR del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; 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, per ciascuna relazione di stima, almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore 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 S.r.l. in formato informatico 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 di copia informatica al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta 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 euro 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.



**PREMESSA**

Il presente elaborato è stato redatto successivamente al pignoramento di terreni (censiti al Catasto Terreni di Ceregnano, Sez. Ceregnano, Fg 21, m.n. 128 e al Catasto Fabbricati, Sez.Urb. CE, Fg. 21, m.n. 128 sub. 5) con il quale è stata radicata l'E.I. n. 259/2018 R.G.E.I. Tribunale di Rovigo, successivamente riunita alla presente esecuzione portante n. 164/2016. Nel contesto del presente aggiornamento, oltre all'inserimento dei mappali pignorati più di recente, si è proceduto solamente ad aggiornare le visure di Conservatoria dei Registri Immobiliari e a citare una concessione demaniale come infra descritto. Tutti gli altri dati sono e restano riferiti all'epoca del deposito dell'originario Rapporto di Valutazione (aprile 2017).

Beni in **Ceregnano (RO)**  
Via Gorizia, 6 (già Via D. Cimarosa)

**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

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

**A. Immobili in Comune di: Ceregnano (RO), Via Gorizia 6; unità residenziale con magazzini e garage tutti in corso di ristrutturazione allo stato grezzo da completare, con area cortiliva.**

**Quota e tipologia del diritto**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una unità residenziale, magazzini e garage, tutti in corso di **ristrutturazione** allo stato grezzo da ultimare, con annessa area cortiliva.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

Comune di Ceregnano

- **Sezione Urbana: CE, Foglio 21, particella 128, subalterno 1**, categoria A/4, classe 2, consistenza 10 vani, piano T-1, rendita € 304,71,

derivante da: "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie" e precedente "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2015 protocollo n. RO0059025 in atti dal 07/10/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18040.1/2015)";

- **Sezione Urbana: CE, Foglio 21, particella 128, subalterno 2**, categoria C/2, classe 1, consistenza 124 mq, piano T-1, rendita € 192,12,

derivante da: "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";

- **Sezione Urbana: CE, Foglio 21, particella 128, subalterno 3**, categoria C/6, classe 1, consistenza 78 mq, piano T, rendita € 161,13,

derivante da: "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";

- **Sezione Urbana: CE, Foglio 21, particella 128, subalterno 6**, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), piano T, rendita € 0,00,

derivante da: "Variazione della destinazione del 30/09/2010 protocollo n. RO00115790";

Coerenze: le particelle che compongono il lotto su cui insiste il fabbricato, secondo la mappa del Catasto Terreni confinano da nord in senso orario con: via pubblica e particelle 1669, 1668, 638, 637 e 636.

**Immobili in Comune di: Ceregnano (RO), Via Gorizia, rampa di accesso al lotto**

Piena proprietà per la quota di 1/2 di proprietà dell'area scoperta.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:



Comune di Ceregnano

- **Sezione Urbana: CE, Foglio 21, particella 200**, categoria F/1 area urbana, piano T, Via Gorizia snc, rendita € 0,00, derivante da: "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2015 protocollo n. RO0059032 in atti dal 07/10/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18046.1/2015)";

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

- Area di enti urbani e promiscui, partita 1;

Comune di Ceregnano

- **Sezione di Ceregnano, Foglio 21, mappale 200**, qualità Ente Urbano, classe -, superficie catastale 155 mq, reddito agrario: € 0,00, reddito dominicale: € 0,00.

Derivante da: "Tipo frazionamento del 07/11/2006 protocollo n. RO0081029 in atti dal 07/11/2006 (n. 81029.1/2006)".

Coerenze: la particella su cui insistono i fabbricati e la rampa di accesso, secondo la mappa del Catasto Terreni confinano da nord in senso orario con le particelle 192, 194, 138, 131 (identifica la via pubblica) e con la particella 199.

**Immobili in Comune di: Ceregnano (RO), Via Gorizia**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di proprietà dell'area coperta e scoperta.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Bene comune non censibile (corte comune ai sub. 1, 2, 3 e 6);

Comune di Ceregnano

- **Sezione Urbana: CE, Foglio 21, particella 128, subalterno 5**, Via Gorizia snc, piano T,

derivante da: "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2015 protocollo n. RO0059029 in atti dal 07/10/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18043.1/2015)";

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

- Area di enti urbani e promiscui, partita 1;

Comune di Ceregnano

- **Sezione di Ceregnano, Foglio 21, mappale 128**, qualità Ente Urbano, classe -, superficie catastale 4052 mq, reddito agrario: € 0,00, reddito dominicale: € 0,00.

Derivante da: "Tipo mappale del 07/11/2006 protocollo n. RO0081029 in atti dal 07/11/2006 (n. 81029.1/2006)".

Coerenze: la particella su cui insistono i fabbricati, secondo la mappa del Catasto Terreni confina da nord in senso orario con le particelle 192, 194, 138, 200 (rampa di accesso) e con la particella 199.

Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali si evidenzia quanto segue:

- 1) Diversa distribuzione interna di alcuni locali;
- 2) Modifiche alle forometrie interne ed esterne;
- 3) Intestazione catastale dell'area urbana che identifica la rampa di accesso non corretta in quanto manca la voltura della quota di ½ agli Esecutati.

Per le difformità indicate ai punti 1 e 2 non si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale visto che il fabbricato si trova attualmente in corso di ristrutturazione con destinazioni dei locali non ancora ben definite (vista anche la mancanza di maggior parte degli impianti tecnologici).

Per la difformità indicata al punto 3 si è provveduto alla presentazione della domanda di voltura prot. RO0023726 del 19/04/2017, a seguito della quale la rampa di accesso risulta attualmente così intestata:

[REDACTED]



Con le precisazioni di cui sopra, si dichiara la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto è composto da una unità residenziale accostata con annessa area cortiliva.

Caratteristiche zona: agricola normale.

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi insufficienti. Si evidenzia che l'accesso al lotto in vendita può avvenire solo percorrendo la stretta strada sterrata (Via Gorizia), situata in sommità arginale del Canalbianco, per il tratto più breve di circa 650 m.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: il centro del comune dista circa 2,5 km, Rovigo dista circa 8,5 km, la città di Villadose ne dista circa 5,5.

Attrazioni paesaggistiche: caratterizzato da un territorio a scolo piuttosto difficoltoso, Ceregnano nel corso dei secoli lega le proprie espansioni o ridimensionamenti alle macro vicende meteorologiche ed idrografiche. Il suo territorio è caratterizzato dalla presenza di ben 10 canali (l'Adigetto, la Fossetta, il Valdentro, il Ramo Storto, il Buniolo, il Canalbianco, il Collettore Padano Polesano, lo scolo Pontecchio, lo scolo Zucca, lo scolo Lucente) e comprende zone soggette a tutela ambientale.

Attrazioni storiche: il comune di Ceregnano conta circa 4000 abitanti, residenti su una superficie di kmq. 29,99. Situato nella parte orientale del medio Polesine comprende 4 centri abitati principali, nessuno dei quali però raggiunge le 1000 unità (in ordine d'importanza demografica, Ceregnano, Pezzoli, Lama Polesine e Canale).

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria linea Rovigo-Chioggia (2,5 km), casello autostradale (10 km), linea autobus per Rovigo (2,5 km).

Servizi offerti dalla zona: vi sono tutti i servizi che può offrire il centro di un paese di circa 4.000 abitanti: scuola (elementare e media inferiore), farmacia, ambulatorio medico, chiesa, negozi al dettaglio, municipio, luoghi di aggregazione, ecc..

## 3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano liberi.

In merito all'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodati registrati nei quali gli Esecutati intervengano quali "dante causa", lo scrivente ha inoltrato idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Rovigo (riportata in Allegato n. 11), che con propria risposta del 14/03/2017 prot. 11297, comunicava l'inesistenza di formalità registrate aventi oggetto gli immobili in vendita.

## 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:

non ne risultano nel ventennio esaminato dalla relazione notarile in atti. Con verifica del 07/02/2019 (Allegato n. 13), limitata alla Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

non ne risultano di trascritte nel ventennio esaminato dalla relazione notarile in atti e nell'atto di provenienza (16 ottobre 2007), gli Esecutati dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione legale.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

non ne risultano nel ventennio esaminato dalla relazione notarile in atti.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

non ne risultano dalla relazione notarile in atti. Si riferisce di una concessione demaniale per l'utilizzo di una rampa di accesso privato in sinistra del fiume Canalbianco in Comune di Ceregnano di cui al Decreto del Direttore n. 180



del 15/04/2015 pubblicato sul B.U.R. Veneto n. 42 del 28/04/2015. Sarà cura dell'Aggiudicatario la volturazione di detta concessione a suo favore.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**1 - Ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.** contro [REDACTED] derivante da contratto di mutuo a garanzia di mutuo fondiario a rogito della Dr.ssa Silvana Breseghello, Notaio in Rovigo, Rep. n. 34.753/5.009 in data 16/10/2007, iscritta a Rovigo in data 23/10/2007 ai nn. R.G. 12423, R.P. 3257.

Ipoteca: € 164.000,00,

Capitale: € 82.000,00.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Ceregnano distinti al Catasto fabbricati, Sez. Urbana CE, foglio 21, mappale 128 sub. 1, 2, 3, 4 (oggi sub. 6) e 5 e la quota di 1/2 del bene censito al Catasto fabbricati, Sez. Urbana CE, foglio 21, mappale 200 e dell'immobile distinto al catasto terreni del censuario di Ceregnano al foglio 21 mappale 200.

**2 - Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo rep. n. 749/2012 del 12/04/2012, iscritta a Rovigo in data 06/06/2012 ai nn. R.G. 4183, R.P. 615.

Ipoteca: € 25.000,00.

Capitale: € 14.416,48.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Ceregnano distinti al Catasto fabbricati, Sez. Urbana CE, foglio 21, mappale 128 sub. 1, 2, 3, 4 (oggi sub. 6) e 5.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**1 - Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.** contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'UNEP del Tribunale di Rovigo in data 05/05/2016 Rep. n. 1691, trascritto a Rovigo in data 17/06/2016 ai nn. R.G. 5126, R.P. 3585.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Ceregnano distinti al Catasto fabbricati, Sez. Urbana CE, foglio 21, mappale 128 sub. 1, 2, 3, e 6 e la quota di 1/2 del bene censito al Catasto fabbricati, Sez. Urbana CE, foglio 21, mappale 200 e dell'immobile distinto al catasto terreni del censuario di Ceregnano al foglio 21 mappale 200.

**2 - Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.** contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'UNEP del Tribunale di Rovigo in data 01/02/2018 Rep. n. 368, trascritto a Rovigo in data 22/02/2018 ai nn. R.G. 1645, R.P. 1233.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Ceregnano distinti al Catasto fabbricati, Sez. Urbana -, foglio 21, mappale 128 sub. 5 e dell'immobile distinto al catasto terreni del censuario di Ceregnano al foglio 21 mappale 128 Ente Urbano.

**3 - Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.** contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'UNEP del Tribunale di Rovigo in data 17/09/2018 Rep. n. 2714, trascritto a Rovigo in data 09/10/2018 ai nn. R.G. 8107, R.P. 5739.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Ceregnano distinti al Catasto fabbricati, Sez. Urbana CE, foglio 21, mappale 128 sub. 5 e dell'immobile distinto al catasto terreni del censuario di Ceregnano al foglio 21 mappale 128 Ente Urbano.



## 4.2.3 Altre trascrizioni:

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Rovigo nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti.

## 4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Rovigo nel ventennio esaminato dalla documentazione in atti.

## 4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

In data 07/02/2019 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto all'aggiornamento della relazione notarile in atti (facente stato al 04/07/2016 e 09/10/2018): a carico degli Esecutati non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 13).

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

Spese di gestione condominiale:	dato non pertinente.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	dato non conosciuto.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	dato non pertinente.
Spese condominiali scadute ed insolute:	dato non pertinente.
Millesimi di proprietà:	non presenti.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	no.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	si vedano i paragrafi 4.1.3, 4.1.4.
Attestazione Prestazione Energetica:	non presente.
Indice di prestazione energetica:	non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei fabbricati oggetto della presente procedura, di conseguenza non se ne conosce la classe energetica.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	dato non pertinente.
Note sulle servitù:	non presenti; esiste però una comproprietà sulla rampa di accesso all'immobile.
Note sugli impianti:	non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti (elettrico, idrico, termico, sanitario, ecc.) e pertanto vengono considerati non a norma. Si precisa inoltre che gli stessi sono in fase iniziale di realizzazione. Anche il relativo costo di adeguamento non è quantificabile.
Note sulla consistenza del lotto:	non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza di superficie del lotto (con riferimento all'area scoperta) in quanto non richiesti dal quesito. Ad un primo esame dello stato dei luoghi sembra che il proprietario dei terreni a nord ed ovest del lotto in vendita non abbia rispettato le distanze dal confine avendo lavorato e seminato vicino ai fabbricati. Eventuali differenze fra superficie catastale e reale sono e restano a carico dell'Aggiudicatario.





[REDAZIONE] dal **29/01/1979** al **16/10/2007** in forza di atto di compravendita a rogito del Dr. T. Ferrari Notaio in Rovigo, redatto in data 29/01/1979, Rep. n. 28.425, trascritto a Rovigo in data 01/02/1979 ai nn. R.G. 609, R.P. 479.

**Titolare/Proprietario:**

[REDAZIONE] dal **16/10/2007** ad **OGGI (attuali proprietari)** in forza di atto di compravendita autenticato dal Dr. L. Breseghello, Notaio in Rovigo in data 16/10/2007, Rep. n. 34.752/5.008, registrato a Rovigo in data 22/10/2007 al n. 3323 S.IT, trascritto a Rovigo in data 23/10/2007, ai nn. R.G. 12422, R.P. 6610.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il Comune di Ceregnano, dalla ricognizione presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto il fabbricato in vendita, ha riscontrato le seguenti pratiche urbanistiche presentate/rilasciate:

**Identificativo:** 120/2005

Intestazione: [REDAZIONE] successivamente volturato a [REDAZIONE]

tipo pratica: Permesso di Costruire per intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio – D.P.R. 380/01.

Per lavori: ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione unifamiliare e manutenzione straordinaria annessi rustici in via Cimarosa n. 6.

Richiesta presentata in data 21/10/2005 prot. 0008495, Permesso di costruire n. 120/2005, permesso parziale relativo alla sola porzione residenziale, rilasciato in data 14/04/2008 prot. n. 8495; per l'intervento è stata preliminarmente rilasciata l'autorizzazione paesaggistica n. 19/2005 del 18/09/2006 prot. n. 10063.

I lavori sono iniziati in data 07/01/2009 e non si sono conclusi. Il Permesso di costruire di cui sopra è scaduto in data 06/01/2012.

**Identificativo:** 120/2005

Intestazione: [REDAZIONE]

tipo pratica: Permesso di Costruire per intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio – D.P.R. 380/01.

Per lavori: ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione unifamiliare e manutenzione straordinaria annessi rustici in via Cimarosa n. 6.

Presentati documenti integrativi in data 10/02/2011 prot. 0001135, Permesso di costruire n. 120/2005, permesso "II° parziale" relativo alla porzione di fabbricato deposito attrezzi agricoli, rilasciato in data 19/04/2011 prot. n. 1135 del 10/02/2011. Non risulta in atti né l'inizio lavori, né il loro completamento. Il Permesso di costruire di cui sopra non è stato dunque attivato.

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla pratica urbanistica di ristrutturazione si riscontrano le seguenti difformità:

- 1- Diversa distribuzione interna di alcuni locali (piano terra: ingresso, cucina, studio e bagno e al piano primo realizzazione di un ulteriore bagno e di un corridoio al posto di una delle stanze da letto);



- 2- Modifica delle forometrie del prospetto nord sia al piano terra che primo;
- 3- Modifica delle forometrie interne e di accesso dei depositi sia al piano terra che primo;
- 4- Altezza interna dei locali della porzione abitativa posti al piano terra in posizione nord ridotta a ml 2,47 rispetto a quanto indicato in progetto (ml 2,70);
- 5- Differenze dimensionali nell'ordine dei 30 centimetri;
- 6- Assenza dell'installazione della scala interna prevista in uno dei depositi;
- 7- Modifiche alle finestre del ricovero mezzi e spostamento del portone di accesso sul prospetto sud (previsto nel progetto sul prospetto ovest);
- 8- Titoli edilizi scaduti e lavori non ultimati.
- 9- Si segnala infine il distacco di m 6,09 fra il capannone (ex-stalla) e la porzione rustica del fabbricato principale.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate l'Aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese una nuova richiesta di Permesso di Costruire per l'ultimazione delle opere con variante che comporterà (per sanare quanto ad oggi realizzato in difformità) una sanzione minima di € 516,00; in caso detta sanzione venga diversamente accertata dalla competente amministrazione comunale resta comunque in capo dell'Aggiudicatario assieme agli ulteriori oneri derivanti dalla nuova richiesta di permesso di costruire (che ricomprende anche gli oneri per urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) per almeno € 705; anche detto importo resta in capo all'Aggiudicatario anche se diversamente accertato assieme a tutte le spese tecniche, per bolli e diritti amministrativi e quant'altro occorra.

In via del tutto indicativa si riassumono i seguenti dati:

Sanzione / oblazione: **€ 516,00;**

opere, adeguamento degli impianti: **€ non determinabili**, comunque a carico dell'Aggiudicatario.

**Per tutte le considerazioni sopra svolte, si dichiara la NON conformità edilizia.**

#### **7.2 Conformità urbanistica: dati riferiti ad Aprile 2017**

Strumento urbanistico approvato:	P.A.T.
In forza della delibera:	Vista la DGRV n. 1849 in data 09/12/2015 con la quale è stata ratificata, ai sensi art. 15 della L.R. 11/2004, l'approvazione del P.A.T. di cui alla conferenza di servizi del 26/08/2014, con conseguente efficacia del P.A.T. dal giorno 16/01/2016, Visto l'art. 48, comma 5 bis, della L.R. 11/2004 il quale dispone che il P.R.G. vigente per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il piano degli interventi,
Zona omogenea:	con Certificato di destinazione urbanistica del 13/04/2017 Prot. N. 2863 ( <u>Allegato n. 06</u> ) il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Ceregnano, certifica che la zona è identificata come segue: <u>Secondo il P.R.G. - P.I.:</u> Cens. Ceregnano, Fg. 21, mapp.li N. 128 - 200: Zona Agricola E/2 – Fascia di rispetto stradale e fluviale. Zona soggetta a vincolo ambientale e paesaggistico ai sensi art. 142 lettera "C" del D.Lgs. 42/2004, corso d'acqua vincolato "Fiume Canalbianco".

Gli indici di zona, e gli altri dettagli, sono riportati in calce al Certificato di Destinazione Urbanistica cui si rimanda per i necessari approfondimenti.

Note sulla conformità: nessuna.



**Descrizione: quota di 1/1 di proprietà di unità residenziale con magazzini e garage, tutti in corso di ristrutturazione allo stato grezzo da completare, con area cortiliva.** di cui al punto A

Il lotto in vendita è composto dalla quota di 1/1 di proprietà di una unità residenziale con magazzini e garage, tutti in corso di ristrutturazione allo stato grezzo da completare, con area cortiliva.

Il complesso è composto di due fabbricati isolati distanti tra loro circa 6 metri e posti in posizione nord dell'area cortiliva. L'accesso al lotto in vendita può avvenire solo percorrendo la stretta strada sterrata (Via Gorizia), situata in sommità arginale del Canalbianco, per un tratto di circa 650 m e scendendo da un'esistente rampa arginale in comproprietà con i confinanti. L'area cortiliva è priva di delimitazioni e si presenta incolta ed infestata da vegetazione spontanea.

Il fabbricato di dimensioni maggiori ospita al suo interno sia la porzione abitativa, sia locali adibiti a magazzini (depositi) che il garage (ricovero mezzi) mentre l'altro fabbricato (un tempo adibito a stalla) è costituito da un capannone di pianta rettangolare, con pilastri interni, attualmente privo di copertura. La costruzione principale ha pianta regolare con due piani fuori terra ad esclusione della porzione adibita al ricovero mezzi che consta di un unico piano ed è attualmente priva di copertura. La restante copertura è a due falde con strutture lignee e manto in coppi (tegole curve in laterizio) apparentemente in buono stato di manutenzione e di recente ristrutturazione.

Le strutture del fabbricato sono costituite da murature in mattoni di laterizio con cappotto isolante realizzato sulle pareti della porzione abitativa, solaio di piano in latero cemento e controsoffitto in tavelloni in buona parte della parte residenziale.

Visto che attualmente il fabbricato si presenta al grezzo non ultimato ed in fase di ristrutturazione, le destinazioni dei locali non sono chiaramente definite.

La porzione residenziale è composta al piano terra da un ampio ingresso dal quale si accede alla rampa di scale che porta al piano primo dove si trovano tre locali di buone dimensioni e due locali di modeste dimensioni che sembrano essere predisposti per ospitare i servizi igienici, oltre a due ripostigli ricavati nel sottoscala; al piano primo si trovano cinque vani di buone dimensioni di cui due mansardati, due stanze destinate a servizi (una con antibagno), due corridoi, uno dei quali in collegamento con l'adiacente porzione adibita a depositi e magazzini, ed un piccolo terrazzino posto sul prospetto sud.

La porzione adibita a magazzini e depositi è composta al piano terra da quattro locali mentre al piano primo da tre vani, due dei quali attualmente non accessibili per l'asportazione del solaio di piano.

La parte ad ovest del fabbricato, avente un solo piano fuori terra, ospita il locale ricovero mezzi costituito di un unico ampio vano al momento privo di solaio di copertura.

Tutti i locali si presentano al grezzo privi di finiture e serramenti; nella parte residenziale sono presenti gli intonaci interni ed esterni ed i massetti dei pavimenti, la porzione a magazzini si presenta intonacata solo internamente e la parte adibita a ricovero mezzi è priva di intonaci; il capannone invece, come precedentemente indicato, è privo di copertura e risulta parzialmente intonacato; internamente sono ancora presenti alcuni grigliati di pavimentazione (della ex stalla, in cattivo stato di manutenzione, in alcune zone addirittura collassati sul fondo) come si nota la presenza di frammenti delle lastre ondulate contenenti amianto che costituivano probabilmente l'originario manto di copertura.

Gli impianti dell'intero complesso risultano in fase di realizzazione, in parte sottotraccia ed in parte esterni a vista, con collegamenti di canaline o tubazioni da ultimare o ripristinare (a seguito di furti nel tempo intercorsi); le tubazioni dell'impianto termico non sono presenti.

La superficie lorda complessiva dell'unità residenziale è di circa mq 295,70 dislocata al piano terra e primo; la superficie della porzione adibita a magazzini e depositi è di circa mq 200,50 dislocata al piano terra e primo; la superficie lorda complessiva della parte adibita a ricovero mezzi (garage) è di circa mq 87,00 posta al piano terra e la superficie del capannone è di circa mq 211,50 dislocata al piano terra.

L'edificio principale è in corso di ristrutturazione; è identificato con il n. 6 di Via Gorizia;



ha altezze interne al grezzo al piano terra che variano da circa ml 2,84 a circa ml 2,47 e al primo piano variano da circa ml 3,19 a circa ml 2,42.

Di seguito si riassumono i dati di **superficie lorda** (totale e commerciale) dell'unità in vendita:

Destinazione	Parametro	sup. lorda totale	Coeff.	sup. lorda commerciale
locale 1	sup. lorda	25,19	1	25,19
locale 2	sup. lorda	21,38	1	21,38
locale 3 (h.2,40)	sup. lorda	34,60	1	34,60
locale 4 (ingresso)	sup. lorda	19,06	1	19,06
locale 5 (servizio con antibagno)	sup. lorda	10,39	1	10,39
locale 6 (servizio)	sup. lorda	7,75	1	7,75
locale 7 (ripostigli)	sup. lorda	9,30	1	9,30
locale 8 (corridoio)	sup. lorda	15,47	1	15,47
locale 9	sup. lorda	21,69	1	21,69
locale 10	sup. lorda	14,52	1	14,52
locale 11	sup. lorda	24,63	1	24,63
locale 12	sup. lorda	20,27	1	20,27
locale 13 (servizio con antibagno)	sup. lorda	11,87	1	11,87
locale 14 (servizio)	sup. lorda	8,84	1	8,84
locale 15 (corridoio)	sup. lorda	4,04	1	4,04
locale 16	sup. lorda	27,73	1	27,73
terrazzino	sup. lorda	5,64	0,25	1,41
Vano scala (1)	sup. lorda	13,33	1	13,33
<b>Totale porz. residenziale</b>		<b>295,70</b>		<b>291,47</b>
locale 1	sup. lorda	27,15	1	27,15
locale 2	sup. lorda	14,87	1	14,87
locale 3	sup. lorda	47,18	1	47,18
locale 4	sup. lorda	24,54	1	24,54
locale 5	sup. lorda	15,05	1	15,05
locale 6 (non accessibile)	sup. lorda	47,18	0	0,00
locale 7 (non accessibile)	sup. lorda	24,54	0	0,00
<b>Totale porz. Magazzini / depositi</b>		<b>200,51</b>		<b>128,79</b>
ricovero mezzi (senza copertura)	sup. lorda	87,00	1	87,00
<b>Totale ricovero mezzi</b>		<b>87,00</b>		<b>87,00</b>
Capannone (senza copertura)	sup. lorda	211,50	1	211,50
<b>Totale capannone</b>		<b>211,50</b>		<b>211,50</b>
Area cortiliva	sup. catastale	3.509,00	1	3.509,00
<b>Totale area scoperta</b>				<b>3.509,00</b>

(1): la superficie indicata per il vano scala, secondo gli standard del Sistema Italiano di Misurazione (SIM), è calcolata con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale del vano scala stesso.

Di seguito si riassumono i dati di **superficie netta** (totale e commerciale) dell'unità in vendita:

Destinazione	Parametro	sup. netta totale	Coeff.	sup. netta commerciale
--------------	-----------	-------------------	--------	------------------------





Infissi interni	tipologia: <b>non presenti</b> , materiale: -, condizioni: -
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> , coibentazione: non determinabile, condizioni: <b>apparentemente sufficienti</b>
Pavimentazione interna	materiale: <b>massetto cls</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>non presenti</b> , materiale: -, condizioni: - note:

Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>non presente</b> , tensione: -, condizioni: -, conformità: -
Gas	tipologia: <b>non presente</b> ; alimentazione: -, rete di distribuzione: -, condizioni: -, conformità: -
Idrico	tipologia: <b>non presente</b> , alimentazione: -, rete di distribuzione: -, condizioni: -, conformità: -
Termico	tipologia: <b>non presente</b> , alimentazione: -, rete di distribuzione: -, diffusori: -, condizioni: -, conformità: -.

Costi per adeguamentoimpianti: **non determinabili.****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il metodo estimativo utilizzato nella presente procedura per valorizzare gli immobili in vendita è quello "sintetico comparativo parametrico" (semplificato). Con esso si procede per comparazione di valori di compravendite di beni simili a quelli in oggetto con gli aggiustamenti ritenuti necessari per uniformarsi alla tipologia di specie. Per ciascun bene omogeneo si adotta il criterio dei valori tipici riferiti all'unità di misura che per i terreni agricoli è l'ettaro, per i terreni edificabili è il metro quadrato, per i fabbricati è il metro quadrato. Per la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011); con esso si definisce la superficie commerciale come somma delle superfici principali e delle superfici secondarie (ponderate). I valori unitari sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso e misuratore laser Leica Disto Classic. L'area dell'edificio comprende anche la misurazione delle pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pareti interne per le quali, nel caso in cui siano condivise con altre proprietà non oggetto di procedura, il relativo spessore viene computato per ½. Per alcune tipologie di superficie si procede poi alla loro ponderazione secondo coefficienti specifici di volta in volta indicati (variabili da 35% per terrazze, a 5% per lastrici solari accessibili da parti comuni, a 80% per verande con finiture abitative, ecc.). A queste superfici si applicheranno i valori di stima poi oggetto di aggiustamenti che tengono conto dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, della collocazione urbanistica, del grado di vetustà, del livello delle finiture, degli eventuali costi di sanatoria e per opere, e di quanto risulta in fatto e diritto, in modo particolare il fatto che l'immobile si presenta, per una parte (quella residenziale), allo stato di "grezzo" da ristrutturazione e, per altra parte (quella rustica), privo di copertura ed in precarie condizioni strutturali.

Con le considerazioni sopra espresse, i valori unitari adottati per la presente stima sono i seguenti:

- 400 €/mq per la superficie lorda commerciale del fabbricato ad uso residenziale e della superficie della porzione rustica;
- 40 €/mq per la superficie lorda commerciale dei fabbricati privi di copertura;
- 4 €/mq per l'area scoperta.

**8.2 Fonti di informazione:**

Operatori del settore, indagini di mercato, Tabelle O.M.I., tabelle ICI/IMU



comunali, valori agricoli medi della "Commissione provinciale Espropri", esperienza professionale.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Unità residenziale con garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie a residenza	291,47	€ 400,00	€ 116.588,00
Superficie rustica annessa	128,79	€ 400,00	€ 51.516,00
Superficie priva di copertura	298,50	€ 40,00	€ 11.940,00
Area scoperta	3.509,00	€ 4,00	€ 14.036,00
Valore totale			€ 194.080,00

Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Immobile residenziale al grezzo con parte rustica, annessi privi di copertura e area scoperta	718,76	€ 180.044,00	€ 180.044,00
	Area scoperta	3.509,00	€ 14.036,00	€ 14.036,00
		4.227,76	€ 194.080,00	€ 194.080,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 29.112,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (con le precisazioni del capitolo 7.1 cui si rimanda per completezza):	€ 516,00

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

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 164.452,00
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 164.000,00</b>

Sebbene fascicolati separatamente integrano e fanno parte del presente Rapporto di Stima, e ad essi si rimanda per i necessari obbligatori approfondimenti, i seguenti **Allegati**: **(depositati con il primo Rapporto di Valutazione di aprile 2017 che si mantengono)**:

- Allegato 1: Verbale di incarico, convocazione di inizio operazioni peritali
- Allegato 2: Aggiornamento della relazione ipo-catastale
- Allegato 3: Visure catastali ante e post aggiornamento (a seguito di voltura)
- Allegato 4: Estratto di mappa catastale
- Allegato 5: Planimetria catastale dell'immobile
- Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica (in copia, l'originale è conservato presso lo studio dello scrivente perito)
- Allegato 7: Documentazione Fotografica
- Allegato 8: Atto di provenienza



Allegato 9: Richiesta di verifica urbanistica

Allegato 10: Copia Pratiche urbanistiche

Allegato 11: Altre istanze e comunicazioni: indagine presso Agenzia Entrate

Allegato 12: Compact disk

**Integrazione Allegati (effettuata con il Rapporto di Valutazione del febbraio 2019):**

Allegato 13: Aggiornamento visure di Conservatoria R.I.

Allegato 14: Concessione demaniale.

Data generazione:

12 febbraio 2019

L'Esperto alla stima  
Dott. Agr. **Gianluca Carraro**

