

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intesa SanPaolo S.p.A.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **8/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-06-2022 ore 10:45

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

Custode Giudiziario: **Avv. GIULIA SILVESTRI AVVOCATO**

Esperto della Stima: **Geom. MIRKO DAZIALE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO

**N. 02 ABITAZIONI CON MAGAZZINO AGRICOLO E TERRENO
COMUNE DI FRASSINELLE POLESINE (RO)**

Esperto alla stima: Geom. Mirko Daziale
Codice fiscale: DZLMRK74B27E522A
Partita IVA: 01064950296
Studio in: Vicolo Luigi Siviero 13/D - 45100 ROVIGO
Telefono: 0425/423107
Fax: 0425/462827
Email: studio_daziale@libero.it
Pec: mirko.daziale@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Romana civ. n. 57/15 - Frassinelle Polesine (RO) - 45030**Lotto: UNICO - N. 02 ABITAZIONI CON MAGAZZINO AGRICOLO E TERRENO****Corpo: A – Abitazione****Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]**

[REDACTED] foglio 5, particella 32, subalterno 1, indirizzo VIA ROMANA n. 57/15, piano T.-1°, comune FRASSINELLE POLESINE, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 153 mq, rendita € 436,41;

Corpo: B - Abitazione**Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]**

[REDACTED], foglio 5, particella 32, subalterno 2, indirizzo VIA ROMANA n. 57/15, piano T.-1°, comune FRASSINELLE POLESINE, categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 299 mq, rendita € 738,53;

Corpo: C - Magazzino Agricolo**Categoria: Fabbricati per attività agricola [D10]**

[REDACTED] foglio 5, particella 32, subalterno 3, indirizzo VIA ROMANA n. 57/15, piano T.-1°, comune FRASSINELLE POLESINE, categoria D/10, rendita € 700,00;

Corpo: D - Terreno Agricolo**Categoria: agricolo [T]**

[REDACTED] sezione censuaria FRASSINELLE POLESINE, foglio 5, particella 31, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 1.900,00 mq, reddito dominicale: € 16,00, reddito agrario: € 10,79;

2. Stato di possesso**Bene:** Via Romana civ. n. 57/15 - Frassinelle Polesine (RO) - 45030**Lotto: UNICO - N. 02 ABITAZIONI CON MAGAZZINO AGRICOLO E TERRENO****Corpo: A - Abitazione****Possesso:** Occupato [REDACTED]**Corpo: B - Abitazione****Possesso:** Occupato [REDACTED]**Corpo: C - Magazzino Agricolo****Possesso:** Libero**Corpo: D - Terreno Agricolo****Possesso:** Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Romana civ. n. 57/15 - Frassinelle Polesine (RO) - 45030**Lotto: UNICO - N. 02 ABITAZIONI CON MAGAZZINO AGRICOLO E TERRENO****Corpo: A - Abitazione****Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo: B - Abitazione****Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo: C - Magazzino Agricolo****Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo: D - Terreno Agricolo****Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Romana civ. n. 57/15 - Frassinelle Polesine (RO) - 45030

Lotto: UNICO - N. 02 ABITAZIONI CON MAGAZZINO AGRICOLO E TERRENO

Corpo: A - Abitazione

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO SPA, VENETO BANCA S.C.P.A.

Corpo: B - Abitazione

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO SPA, VENETO BANCA S.C.P.A.

Corpo: C - Magazzino Agricolo

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO SPA, VENETO BANCA S.C.P.A.

Corpo: D - Terreno Agricolo

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO SPA, VENETO BANCA S.C.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Romana civ. n. 57/15 - Frassinelle Polesine (RO) - 45030

Lotto: UNICO - N. 02 ABITAZIONI CON MAGAZZINO AGRICOLO E TERRENO

Corpo: A - Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - Magazzino Agricolo

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D - Terreno Agricolo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Romana civ. n. 57/15 - Frassinelle Polesine (RO) - 45030

Lotto: UNICO - N. 02 ABITAZIONI CON MAGAZZINO AGRICOLO E TERRENO

Corpo: A - Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: B - Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: C - Magazzino Agricolo

Misure Penali: NO

Corpo: D - Terreno Agricolo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Romana civ. n. 57/15 - Frassinelle Polesine (RO) - 45030

Lotto: UNICO - N. 02 ABITAZIONI CON MAGAZZINO AGRICOLO E TERRENO

Corpo: A - Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - Magazzino Agricolo

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D - Terreno Agricolo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Romana civ. n. 57/15 - Frassinelle Polesine (RO) - 45030

Lotto: UNICO - N. 02 ABITAZIONI CON MAGAZZINO AGRICOLO E TERRENO

Valore complessivo intero: € 168.000,00



QUESITO.

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 e interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale.

A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso.

Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune 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 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 proprietario, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per



l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione.

Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.

7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti



mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonchè 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 **Frassinelle Polesine (RO)**
Via Romana civ. n. 57/15

Lotto: UNICO - N. 02 ABITAZIONI CON MAGAZZINO AGRICOLO E TERRENO

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

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

Dall'esame dei sopra menzionati documenti, l'indicazione e l'elencazione delle note di trascrizione dei titoli antecedenti il ventennio risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Romana civ. n. 57/15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- **foglio 5, particella 32, subalterno 1**, indirizzo VIA ROMANA n. 57/15, piano T.-1°, comune FRASSINELLE POLESINE, **categoria A/2**, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 153 mq, rendita € 436,41.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei data di superficie.

Confini: NORD: mappale 31; SUD: mappali 139 e 296; EST: mappale 294; OVEST: Via Romana. SALVIS.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto effettuato tra le planimetrie catastali (F. 5 - Particella 32 - Sub. 1), Prot. RO0079517 del 07/10/2005, e il rilievo effettuato in fase di sopralluogo si è riscontrata una "piccola" difformità. Precisamente è stato ricavato, nel vano ingresso del piano terra, riducendo lo stesso erigendo una tramezza divisoria, un vano disbrigo. In caso di piccole difformità (come descritto dalla Circ. 02/2010 dell' AdE) è possibile evitare la variazione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B - Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Romana civ. n. 57/15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- **foglio 5, particella 32, subalterno 2**, indirizzo VIA ROMANA n. 57/15, piano T.-1°, comune FRASSINELLE POLESINE, **categoria A/2**, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 299 mq, rendita € 738,53.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei data di superficie.

Confini: NORD: mappale 31; SUD: mappali 139 e 296; EST: mappale 294; OVEST: Via Romana. SALVIS.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto effettuato tra le planimetrie catastali (F. 5 - Particella 32 - Sub. 2), Prot. RO0079517 del 07/10/2005, e il rilievo effettuato in fase di sopralluogo si è riscontrata una "piccola" difformità. Precisamente, al piano primo, tra il vano corridoio e il vano soffitta, sono presenti tre scalini che nelle planimetrie non sono stati indicati. Si precisa che anche in questo caso di piccole difformità (come descritto dalla Circ. 02/2010 dell' AdE) è possibile evitare la variazione.



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - Magazzino Agricolo.

Fabbricati per attività agricola [D10] sito in Via Romana civ. n. 57/15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 5, particella 32, subalterno 3, indirizzo VIA ROMANA n. 57/15, piano T.-1°, comune FRASSINELLE POLESINE, categoria D/10, rendita € 700,00.

Derivante da: VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 24/04/2006 protocollo n. RO0030515 in atti dal 24/04/2006 VARIAZIONE Di CLASSAMENTO (n. 2237.1/2006).

Confini: NORD: mappale 31; SUD: mappali 139 e 296; EST: mappale 294; OVEST: Via Romana. SALVIS.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D - Terreno Agricolo.

agricolo sito in Via Romana civ. n. 57/15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

- sezione censuaria FRASSINELLE POLESINE, foglio 5, particella 31, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 1.900,00 mq, reddito dominicale: € 16,00, reddito agrario: € 10,79.

Derivante da: Impianto meccanografico del 21/04/1976.

Confini: NORD: scolo consorziale; SUD: mappali 294 e 32; EST: mappale 294; OVEST: Via Romana. SALVIS.



Estratto di mappa Catasto terreni - Censuario di Frassinelle Polesine (Ro) - Foglio 5 m.n. 31 e 32



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'intero compendio immobiliare si trova ad est, rispetto al centro di Frassinelle Polesine (RO), sulla Via Romana, che collega Frassinelle Polesine a Canaro. Il fabbricato in oggetto, pur essendo in zona agricola, si trova in una posizione semicentrale, in quanto al di là della strada, Via Romana, troviamo la Via Papa Luciani che porta direttamente al centro del Paese che dista a circa 500 mt.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: MUNICIPIO (Sufficiente), BIBLIOTECA (Sufficiente), UFFICIO POSTALE (Sufficiente), BAR E TABACCHI (Sufficiente), PIZZERIA (Sufficiente), PANIFICIO (Sufficiente), NEGOZI AL DETAGLIO (Sufficiente), FARMACIA (Sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: ROVIGO.

Attrazioni paesaggistiche: Frassinelle Polesine, Centro del Polesine, situato alla sinistra del Po, lungo il Canal Bianco. Prende il nome dall'antico Fraxenoni, canale menzionato in documenti del 907. Il duca Ercole I d'Este gl.

Attrazioni storiche: Chiesa di Santa Maria Assunta (XX secolo), Chiesa parrocchiale di Frassinelle Polesine, Chiesa di San Bartolomeo, apostolo (XX secolo). Chiesa parrocchiale della frazione Chiesa, ricostruita in stile .

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



Foto satellitare con posizionamento Lotto

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Frassinelle Polesine (RO), Via Romana civ. n. 57/15

Occupato [REDACTED]

A seguito della richiesta del G.E. di verificare se il pagamento dell'indennità di occupazione, pari ad € **150,00 mensili**, risulta congrua, il sottoscritto C.T.U., visto lo stato di manutenzione in cui si trova l'abitazione ed in base a tutte le considerazioni specificate nel presente rapporto di valutazione, **ritiene che la suddetta somma risulti congrua.**



Identificativo corpo: B - Abitazione**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Frassinelle Polesine (RO), Via Romana civ. n. 57/15**

A seguito della richiesta del G.E. di verificare se il pagamento dell'indennità di occupazione, pari ad € **150,00 mensili**, risulta congrua, il sottoscritto C.T.U., visto lo stato di manutenzione in cui si trova l'abitazione ed in base a tutte le considerazioni specificate nel presente rapporto di valutazione, **ritiene che la suddetta somma risulti congrua.**

Identificativo corpo: C - Magazzino Agricolo**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Frassinelle Polesine (RO), Via Romana civ. n. 57/15****Libero.**

Note: Al momento del sopralluogo il magazzino risultava libero da persone, ma erano presenti mobili, attrezzi e materiali di vario genere.

Identificativo corpo: D - Terreno Agricolo**agricolo sito in Frassinelle Polesine (RO), Via Romana civ. n. 57/15****Libero.****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 rilevato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale attiva a favore di INTESA SANPAOLO SPA;** Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 750.000,00; A rogito di TRIBUNALE DI MILANO in data 23/07/2012 ai nn. 28274; Iscritta a ROVIGO in data 14/09/2012 ai nn. 6652/989;

- **Ipoteca giudiziale attiva a favore di VENETO BANCA S.C.P.A.;** Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; A rogito di TRIBUNALE DI VERBANIA (VB) in data 02/02/2015 ai nn. 85; Iscritta a ROVIGO in data 23/04/2015 ai nn. 3102/432;

Dati precedenti relativi a tutti i corpi:

A – Abitazione;

B – Abitazione;

C - Magazzino Agricolo;

D - Terreno Agricolo.

4.2.2 Pignoramenti:- **Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro** [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROVIGO in data 18/12/2020 ai nn. 2059/2020, trascritto a ROVIGO in data 22/01/2021 ai nn. 410/313;



Dati precedenti relativi a tutti i corpi:

- A – Abitazione;
- B – Abitazione;
- C - Magazzino Agricolo;
- D - Terreno Agricolo.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: A – Abitazione sito in Frassinelle Polesine (RO), Via Romana civ. n. 57/15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area cortiliva, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettifiche dall'agjudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

Identificativo corpo: B – Abitazione sito in Frassinelle Polesine (RO), Via Romana civ. n. 57/15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area cortiliva, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettifiche dall'agjudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

Identificativo corpo: C - Magazzino Agricolo sito in Frassinelle Polesine (RO), Via Romana civ. n. 57/15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area cortiliva, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificata dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

Identificativo corpo: D - Terreno Agricolo sito in Frassinelle Polesine (RO), Via Romana civ. n. 57/15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini del terreno agricolo, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificata dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] **dal 23/02/2006 ad oggi** (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MERLO PAOLO DI ROVIGO, in data 23/02/2006, ai nn. 95136/16304; trascritto a ROVIGO, in data 23/02/2006, ai nn. 2446/1373.

Proprietario: [REDACTED] **dal 30/04/1992 al 23/02/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GRIFALCONI RENATO DI PADOVA, in data 30/04/1992, ai nn. 73492/5924; registrato a PADOVA, in data 15/05/1992, ai nn. 4493/1V; trascritto a ROVIGO, in data 28/05/1992, ai nn. 4461/3280.

Dati precedenti relativi a tutti i corpi:

A – Abitazione;

B – Abitazione;

C - Magazzino Agricolo;

D - Terreno Agricolo.

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Romana civ. n. 57/15

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Romana civ. n. 57/15

Numero pratica: C.E. N. 07/93 e successiva variante C.E. N. 48/94.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: "Ristrutturazione fabbricato rurale con ricavo doppia abitazione".

Oggetto: nuova costruzione e variante

Presentazione in data 16/12/1992 **al n. di prot.** 4010

Rilascio in data 16/02/1993 **al n. di prot.**

Abitabilità/agibilità in data 23/12/1994 **al n. di prot.** 4010

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Romana civ. n. 57/15

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Romana civ. n. 57/15

Numero pratica: C.E. N. 12/2001



Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: "Lavori di modifiche prospettiche".
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 20/04/2001 al n. di prot. 2644
 Rilascio in data 18/05/2001 al n. di prot. 2644

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - Abitazione
 B - Abitazione

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Via Romana civ. n. 57/15

Numero pratica: C.E. N. 06/94 e successive varianti C.E. N. 10/97.

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: "Nuova costruzione di un magazzino deposito attrezzatura Agricola".
 Oggetto: nuova costruzione e variante
 Presentazione in data 15/05/1993 al n. di prot. 1702
 Rilascio in data 24/02/1994 al n. di prot. 1702

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Via Romana civ. n. 57/15

Numero pratica: C.E. N. 12/98

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia a Sanatoria L.R. 61/85
 Per lavori: "Richiesta di Concessione in Sanatoria per Modifica prospetti ed interni di un fabbricato ad uso magazzino agricolo".
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 16/04/1998 al n. di prot. 1614
 Rilascio in data 29/06/1998 al n. di prot. 1614
 Abitabilità/agibilità in data 23/07/1998 al n. di prot. 12/98

Dati precedenti relativi ai corpi:

C - Magazzino Agricolo

(v. fascicolo degli allegati – **All. 3 – Documentazione Urbanistica**).

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto effettuato tra le planimetrie catastali (F. 5 - Particella 32 - Sub. 1), Prot. RO0079517 del 07/10/2005, le planimetrie in atti reperite presso l'U.T.C. e il rilievo effettuato in fase di sopralluogo si è riscontrata una "piccola" difformità. Precisamente è stato ricavato, nel vano ingresso del piano terra, riducendo lo stesso erigendo una tramezza divisoria, un vano disbrigo.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

Descrizione delle opere da sanare: Riduzione del vano ingresso con ricavo di un vano disbrigo, rimangono invariati volumi e superficie complessiva dell'unità abitativa.

Presentazione pratica CILA, prezzo indicativo stimato (progetto, diritti e spese): € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

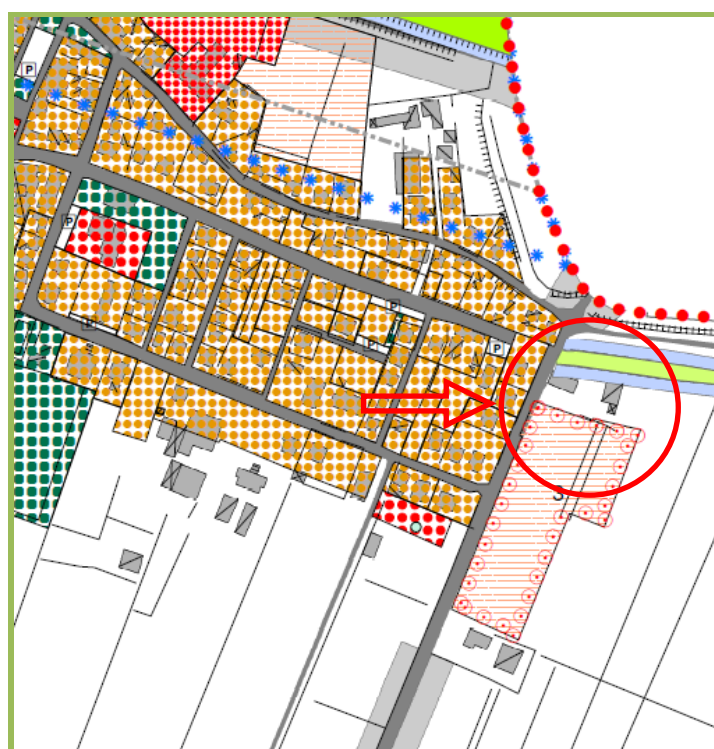
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione



Fabbricati per attività agricola [D10]**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia****Dati precedenti relativi ai corpi: C - Magazzino Agricolo****Terreno Agricolo [T]****Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia****Dati precedenti relativi ai corpi: D - Terreno Agricolo**(v. fascicolo degli allegati – **All. 3 – Documentazione Urbanistica**).**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]****Abitazione di tipo civile [A2]****Fabbricati per attività agricola [D10]****Terreno Agricolo [T]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.I.
In forza della delibera:	C.C. n. 30 del 30.06.2021
Zona omogenea:	E - ZONA AGRICOLA, Art. 40 - RISPETTO STRADALE e art. 40 - RISPETTO IDRAULICO
Norme tecniche di attuazione:	(v. fascicolo degli allegati - All. 3 - Documentazione Urbanistica)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Estratto di P.R.G.



Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**(v. fascicolo degli allegati - **All. 3 - Documentazione Urbanistica**)**Dati precedenti relativi a tutti i corpi:**

A – Abitazione;

B – Abitazione;

C - Magazzino Agricolo;

D - Terreno Agricolo.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto:**A - Abitazione**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una modestissima abitazione, in un fabbricato bifamiliare, accostata, disposta su due piani fuori terra, sita in Via Romana civ. n. 57/15 (indicato sull'ingresso civ. n. 57/3) nel Comune di Frassinelle Polesine (RO).

L'accesso, pedonale e carraio, avviene dalla strada pubblica attraverso un cancello che dà sull'area cortiliva comune a tutti i corpi di fabbrica del presente Lotto Unico.

L'abitazione dispone anche di un'ulteriore accesso pedonale direttamente dalla strada pubblica.

L'unità immobiliare, nel suo complesso, necessita di un "consistente" intervento edilizio di straordinaria e ordinaria manutenzione.

Presenta evidenti aloni di umidità e muffe sulle murature perimetrali causate dai ponti termici e probabili infiltrazioni di acqua piovana, in alcune zone della copertura, che non è stato possibile verificare e meriterebbe un'ispezione sulla copertura per poter riscontrare le motivazioni di tali infiltrazioni.

NON DISPONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.).

L'abitazione è così disposta:

PIANO TERRA

Ingresso, disbrigo (non indicato sulle planimetrie), disimpegno e studio;

PIANO PRIMO

Corridoio, soggiorno, cucina, un bagno e due stanze da letto;

AREA ESTERE

La presente unità abitativa dispone di una piccola area esclusiva, di fronte all'ingresso dell'abitazione, delimitata da un recinto in rete metallica plastificata di altezza di circa cm 100/120.

Tutta la rimanente area risulta essere comune a tutti i corpi di fabbrica presenti nel lotto unico in oggetto, in parte adibita a giardino, parte a strada di manovra e parte a piazzale di manovra.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 1 – Documentazione Fotografica e All. 3 - Documentazione Urbanistica**).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED].

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie Commerciale Lorda complessiva di circa mq 225,00.

E' posto al piano: Terra e Primo.

L'edificio è stato costruito nel: 1994.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 57/15 (57/3); ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 P.T. e 2,80 P.1°.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2.

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in un pessimo stato di manutenzione e conservazione, necessita, pertanto, di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Non dispone dell'impianto di riscaldamento, mentre quello elettrico necessita essere verificato e collaudato.

Anche le murature perimetrali esterne necessitano di un'intervento di straordinaria manutenzione in quanto risultano in molte zone fessurate e scrostate dall'intonaco.



Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto da verificare e collaudare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Stufa a legna
Note	Si evidenzia che manca la caldaia e che l'immobile viene riscaldato tramite una stufa a legna e alcune stufette elettriche

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Descrizione consistenza Tipo di consistenza, C_{dvi} – Superficie Esterna Lorda (SEL).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definitive sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato; Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc.), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili d'uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, a pag. 260, s'intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne; - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Mentre nella determinazione della superficie principale (S1) la SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;



- le aree coperte delimitate da muri di fabbrica. oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree coperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.T.: ing., disb., disimp. e studio; P. 1°: corr., cuc., sogg., due letto e bagno.	sup lorda di pavimento	225,00	1,00	225,00
		225,00		225,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - 2021

Zona: FRASSINELLE POLESINE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680

Valore di mercato max (€/mq): 870

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto:
B - Abitazione

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una ampia abitazione, in un fabbricato bifamiliare, accostata, disposta su due piani fuori terra, sita in Via Romana civ. n. 57/15 (indicato sull'ingresso civ. n. 57/3) nel Comune di Frassinelle Polesine (RO).

L'accesso, pedonale e carroia, avviene dalla strada pubblica attraverso un cancello che da sull'area cortiliva comune a tutti i corpi di fabbrica del presente Lotto Unico.

L'unità immobiliare, nel suo complesso, necessita di un "consistente" intervento edilizio di straordinaria e ordinaria manutenzione.

Presenta evidenti aloni di umidità e muffe sulle murature perimetrali a causate dai ponti termici e probabili infiltrazioni di acqua piovana, in alcune zone della copertura, che non è stato possibile verificare e meriterebbe un'ispezione sulla copertura per poter riscontrare le motivazioni di tali infiltrazioni.

Una parte del fabbricato, le cantine al piano terra e i vani soffitta al piano primo, risultano completamente da ristrutturare in quanto versano in uno stato di conservazione pessimo.

Mentre la rimanente parte, quella in aderenza al corpo A, risulta versare in uno stato di manutenzione mediocre.

NON DISPONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.).

L'abitazione è così disposta:

PIANO TERRA

Ingresso, corridoio, soggiorno, salotto, cucina, bagno e quattro vani cantina;

PIANO PRIMO

corridoio, bagno, due letto e quattro vani soffitta.

AREA ESTERE

L'area cortiliva risulta essere comune a tutti i corpi di fabbrica presenti nel lotto unico in oggetto, in parte adibita a giardino, parte a strada di manovra e parte a piazzale di manovra.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 1 – Documentazione Fotografica e All. 3 - Documentazione Urbanistica**).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX



Cod. Fiscale: [REDACTED]**Eventuali comproprietari:** Nessuno.**Superficie Commerciale Lorda complessiva di circa mq 448,00**

E' posto al piano: Terra e Primo.

L'edificio è stato costruito nel: ante '67.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 57/15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40/2,70 P.T. e 2,80/3,20/3,30 P.1°.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2.

Stato di manutenzione generale: mediocre**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si trova in un pessimo stato di manutenzione, per una parte del fabbricato, adibita a cantine al piano terra e soffitta al piano prima, mentre l'altra parte, adibita a zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, si trova in un mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Anche per le murature perimetrali esterne, di questa abitazione, necessitano di un'intervento di straordinaria manutenzione in quanto risultano in molte zone fessurate e scrostate dall'intonaco.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto da verificare e collaudare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia con termosifoni
Stato impianto	da ristrutturare
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Descrizione consistenza Tipo di consistenza, Cdvi – Superficie Esterna Lorda (SEL).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definitive sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato; Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc.), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili d'uso



comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, a pag. 260, s'intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne; - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Mentre nella determinazione della superficie principale (S1) la SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree coperte delimitate da muri di fabbrica. aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree coperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.T.: ing., corr., salot., sogg., cuc., bag., P.1°: corr., due letto, bag.	sup lorda di pavimento	228,00	1,00	228,00
P.T.: quattro vani cantina; P. 1°: quattro vani soffitta	sup lorda di pavimento	220,00	0,50	110,00
		448,00		338,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - 2021

Zona: FRASSINELLE POLESINE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680

Valore di mercato max (€/mq): 870

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto:
C - Magazzino Agricolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato rurale adibito a ricovero attrezzi, disposto su due piani fuori terra, sito in Via Romana civ. n. 57/15 nel Comune di Frassinelle Polesine (RO).

Il fabbricato rurale presenta le caratteristiche architettoniche e tipiche dei fabbricati di questa natura.

E' realizzato nella tipica muratura di questi edifici costituita da mattoni e intonaco con solai e tetto in orditura primaria e secondaria lignea e scempiato in cotto.



L'accesso, pedonale e carraio, avviene dalla strada pubblica attraverso un cancello che da sull'area cortiliva comune a tutti i corpi di fabbrica del presente Lotto Unico.

L'unità immobiliare, nel suo complesso, necessita di un "consistente" intervento edilizio di straordinaria e ordinaria manutenzione.

NON DISPONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.).

Ed è così disposto:

PIANO TERRA

sei vani adibiti a magazzino di deposito;

PIANO PRIMO

unico ampio vano adibito a magazzino di deposito.

AREA ESTERE

L'area cortiliva risulta essere comune a tutti i corpi di fabbrica presenti nel lotto unico in oggetto, in parte adibita a giardino, parte a strada di manovra e parte a piazzale di manovra.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 1 – Documentazione Fotografica e All. 3 - Documentazione Urbanistica**).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie Commerciale Lorda complessiva di circa mq 515,00

E' posto al piano: Terra e Primo.

L'edificio è stato costruito nel: ante '67.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 57/15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40/2,70 P.T. e 2,80/3,20/3,30 P.1°.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in un mediocre stato di manutenzione e conservazione necessita di un intervento di ristrutturazione edilizia sia per le strutture che per gli impianti.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1994
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto da verificare e collaudare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Descrizione consistenza Tipo di consistenza, Cdiv – Superficie Esterna Lorda (SEL).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definitive sia internamente che esternamente nel fabbricato.



Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato; Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc.), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili d'uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, a pag. 260, s'intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne; - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Mentre nella determinazione della superficie principale (S1) la SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree coperte delimitate da muri di fabbrica. aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree coperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.T.: sei vani magazzino di deposito; P.1°: unico vano magazzino di deposito	sup lorda di pavimento	515,00	1,00	515,00
		515,00		515,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - 2021

Zona: FRASSINELLE POLESINE

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 315

Valore di mercato max (€/mq): 420



Descrizione: **agricolo** di cui al punto:**D - Terreno Agricolo**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo, di superficie catastale pari ad ha. 00.19.00, servito a nord da canale irriguo confinante con lo stesso.

Il terreno, al momento del sopralluogo, si presentava incolto, livellato con orografia pianeggiante di forma rettangolare allungata.

Al terreno ci si accede passando attraverso l'area cortiliva dei fabbricati descritti al corpo A, B e C.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 1 – Documentazione Fotografica e All. 3 - Documentazione Urbanistica**).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:**Eventuali comproprietari: Nessuno.****Superficie catastale mq 1.900,00.**

il terreno risulta di forma rettangolare allungata ed orografia pianeggiante.

Tessitura prevalente mista.

Sistemazioni agrarie non presenti.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno al momento del sopralluogo risultava incolto e con erba alta da sfalciare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno Agricolo	sup reale lorda	1.900,00	1,00	1.900,00
		1.900,00		1.900,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2019

Zona: FRASSINELLE POLESINE

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Terreno

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valori Agricoli Medi (€/mq): 3,70

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

La Stima del più probabile Valore di Mercato (Valore attuale Commerciale) è stata effettuata per comparazione tenendo conto dei valori medi di riferimento per immobili di analoga tipologia presenti nella zona.

Questo metodo di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare permette di giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Le caratteristiche fisiche di destinazione di uso si riferiscono alle caratteristiche architettoniche ed impiantistiche peculiari dell'uso cui sono destinati gli immobili (residenziale, direzionale, commerciale, industriale, destinazione speciale, altro, ecc.).

Quindi per la determinazione del Valore attuale Commerciale, dell'abitazione, con vani accessori e terreno di pertinenza, oggetto del presente rapporto di valutazione, si è tenuto conto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le superficie, la tipologia costruttiva, la dotazione degli impianti tecnologici, il grado delle finiture, la classificazione delle aree in base al P.R.G. vigente, l'efficienza delle opere di urbanizzazione, la richiesta sul mercato di immobili simili e gli altri fattori determinanti ai fini della stima stessa.



Inoltre, si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare causata dalla "seconda ondata COVID-19".

Nel caso specifico dopo quanto esposto, e da analisi fatte sul mercato, ho ritenuto equo attribuire alla unità immobiliare in esame i seguenti valori unitari:

A - ABITAZIONE (F.5, P. 32, Sub. 1): € 250,00 al mq;

B - ABITAZIONE (F.5, P. 32, Sub. 2): € 250,00 al mq;

C - MAGAZZINO RICOVERO ATTREZZI (F.5, P. 32, Sub. 3): € 100,00 al mq;

D - TERRENO AGRICOLO (F.5, P. 31): € 3,70 al mq;

Quindi mediante l'applicazione del seguente principio:

$$V_x = (\sum V_i / \sum V_{Pi}) * P_x$$

dove:

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

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

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

P_x = più parametron di confront del bene da stimare (superficie).

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

PARAMETRO TECNICO CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)

La somma delle superfici calcolate come indicato sulle informazioni della consistenza nella descrizione dei corpi di fabbrica che compongono il lotto.

PARAMETRO ECONOMICO

Il parametro economico = $(\sum V_i / \sum V_{Pi})$: valore medio di mercato (arrotondato) ricavato dal coacervo delle transazioni note diviso la superficie come riportato poco sopra.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Ufficio del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Frassinelle Polesine (RO);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti nella zona nel Comune in cui si trova l'immobile;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 250,00 Abitazioni, 100,00 Magazzino Agricolo e 3,70 Terreno Agricolo;

Altre fonti di informazione: sono state recuperate da siti internet, che si occupano di vendita immobiliare a uso abitativo/residenziale/agricolo, da colloqui avuti con operatori del settore immobiliare, liberi professionisti operanti nella zona, dalla conoscenza diretta del settore immobiliare e dalla propria esperienza personale in materia di stima immobiliare.

Inoltre, il sottoscritto, si è inoltre avvalso di dati desunti da vari manuali di consulenza immobiliare e prontuari.

Bibliografia di Riferimento:

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2013) in particolare:

- I concetti fondamentali dei principi di valutazione generalmente accettati (GAVP);
- Il codice di condotta;
- IVS 1 Valutazioni basate sul valore di mercato;
- IVS 2 Basi diverse dal valore di mercato;
- IVS 3 Rapporto di Valutazione;
- TECNOBORSA (2011): Codice delle valutazioni Immobiliari 4^a Edizione, TECNOBORSA Editore;
- MARCO SIMONOTTI (2011): Valutazione Immobiliare Standard, 3^a Edizione STIMATRIX Editore;
- MARCO SIMONOTTI (2006): Metodi di stima immobiliare, Dario Flaccovio Editore;
- UNI (11558:2014): Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza UNI;
- UNI (11612:2015): Stima del valore di mercato degli immobili UNI;
- ABI (2015): Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie;
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): Due Diligence Immobiliare, DEI Editore;



- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): Manuale Operativo delle Stime Immobiliari;
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): Annuario Immobiliare;
- Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.;
- SILVIO REZZONICO (2000): I reati edilizi, ed il S.

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T.: ing., disb., disimp. e studio; P. 1°: corr., cuc., sogg., due letto e bagno.	225,00	€ 250,00	€ 56.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.250,00
Valore corpo			€ 56.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.250,00

B - Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T.: ing., corr., salot., sogg., cuc., bag., P.1°: corr., due letto, bag.	228,00	€ 250,00	€ 57.000,00
P.T.: quattro vani cantina; P. 1°: quattro vani soffitta	110,00	€ 250,00	€ 27.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.500,00
Valore corpo			€ 84.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.500,00

C - Magazzino Agricolo. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T.: sei vani magazzino di deposito; P.1°: unico vano magazzino di deposito	515,00	€ 100,00	€ 51.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.500,00
Valore corpo			€ 51.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.500,00

D - Terreno Agricolo. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.030,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno Agricolo	1.900,00	€ 3,70	€ 7.030,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.030,00
Valore corpo			€ 7.030,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.030,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.030,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	225,00	€ 56.250,00	€ 56.250,00
B - Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	338,00	€ 84.500,00	€ 84.500,00
C - Magazzino Agricolo	Fabbricati per attività agricole [D10]	515,00	€ 51.500,00	€ 51.500,00
D - Terreno Agricolo	agricolo	1.900,00	€ 7.030,00	€ 7.030,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 29.892,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 750,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 168.638,00
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------

LOTTO UNICO
PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO AD
€ 168.000,00 (Euro centosessantottomila/00)

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

Allegato 1 - documentazione fotografica;

Allegato 2 – documentazione catastale aggiornata/attuale (tabulati di visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, estratti di mappa e planimetrie Catasto Fabbricati);

Allegato 3 - documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica aggiornato, copie dei provvedimenti urbanistico - amministrativi indicati in relazione);

Allegato 4 - documentazione ipotecaria aggiornata/attuale (titolo di provenienza, visure aggiornate) documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (tratta dal fascicolo d'Ufficio).

La presente relazione di stima e la documentazione di corredo, sarà depositata in forma cartacea ed in file, quest'ultima mediante trasmissione telematica.

Copia di tutto l'elaborato peritale, in formato digitale e unitamente al video-filmato dei luoghi, sarà consegnato alla Ediservice s.r.l. su supporto informatico.

Ad avvenuto deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, copia della sola relazione di stima sarà trasmessa all'esecutato a mezzo servizio postale ed al creditore precedente, a quelli intervenuti ed il custode giudiziario mediante e-mail.

Rovigo, lì 18 maggio 2022

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Daziale

