

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PURPLE SPV S.r.l.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **30/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-07-2024 ore 09:45

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

Custode Giudiziario: **I.V.G. Rovigo**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO

CAPANNONE ARTIGIANALE CON UFFICI E SERVIZI
ARIANO NEL POLESINE (RO) – VIA A. PACINOTTI CIV. N. 9



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 Antonio Pacinotti civ. n. 9 - Ramello-Botteghino - Ariano Nel Polesine (RO) - 45012**Lotto:** UNICO – CAPANNONE ARTIGIANALE CON UFFICI E SERVIZI**Corpo:** A - Capannone Artigianale**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

Intestati a [REDACTED], Diritto di proprietà per la quota di 1/1:

- **foglio 7, particella 189**, scheda catastale 4157, indirizzo VIA ANTONIO PACINOTTI, SNC, piano T-1, comune ARIANO NEL POLESINE - Sez. AR, categoria C/2, classe 1, consistenza 363 mq, superficie 405 mq, rendita € 543,68;
- **B.C.N.C.**, sezione censuaria ARIANO NEL POLESINE - Sez. AR, **foglio 7, particella 189**, scheda catastale 1, qualità **ENTE URBANO**, superficie catastale 1.678,00 mq.

2. Stato di possesso**Bene:** Via Antonio Pacinotti civ. n. 9 - Ramello-Botteghino - Ariano Nel Polesine (RO) - 45012**Lotto:** UNICO – CAPANNONE ARTIGIANALE CON UFFICI E SERVIZI**Corpo:** A - Capannone Artigianale**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2021 per l'importo di euro 3,60 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.**Note:** Il canone di locazione risulta congruo.

Registrato a Adria (RO) il 25/03/2021 ai nn.000567-serie 3T. Tipologia contratto: anni 6, scadenza 28/02/2027.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**Bene:** Via Antonio Pacinotti civ. n. 9 - Ramello-Botteghino - Ariano Nel Polesine (RO) - 45012**Lotto:** UNICO – CAPANNONE ARTIGIANALE CON UFFICI E SERVIZI**Corpo:** A - Capannone Artigianale**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Antonio Pacinotti civ. n. 9 - Ramello-Botteghino - Ariano Nel Polesine (RO) - 45012**Lotto:** UNICO – CAPANNONE ARTIGIANALE CON UFFICI E SERVIZI**Corpo:** A - Capannone Artigianale**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A., EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, [REDACTED] AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, [REDACTED] [REDACTED] PURPLE SPV S.r.l.**5. Comproprietari****Beni:** Via Antonio Pacinotti civ. n. 9 - Ramello-Botteghino - Ariano Nel Polesine (RO) - 45012**Lotto:** UNICO – CAPANNONE ARTIGIANALE CON UFFICI E SERVIZI**Corpo:** A - Capannone Artigianale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali**Beni:** Via Antonio Pacinotti civ. n. 9 - Ramello-Botteghino - Ariano Nel Polesine (RO) - 45012**Lotto:** UNICO – CAPANNONE ARTIGIANALE CON UFFICI E SERVIZI**Corpo:** A - Capannone Artigianale**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Antonio Pacinotti civ. n. 9 - Ramello-Botteghino - Ariano Nel Polesine (RO) - 45012**Lotto:** UNICO – CAPANNONE ARTIGIANALE CON UFFICI E SERVIZI

Corpo: A - Capannone Artigianale**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via Antonio Pacinotti civ. n. 9 - Ramello-Botteghino - Ariano Nel Polesine (RO) - 45012**Lotto:** UNICO – CAPANNONE ARTIGIANALE CON UFFICI E SERVIZI**Valore complessivo intero:** € 125.000,00**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.

a. 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.

b. 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.

c. 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;

d. 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 millimetri 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, Strutture 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 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 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 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.



Beni in Ariano Nel Polesine (RO)
Località/Frazione Ramello-Botteghino
Via Antonio Pacinotti civ. n. 9

Lotto: UNICO – CAPANNONE ARTIGIANALE CON UFFICI E SERVIZI

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:

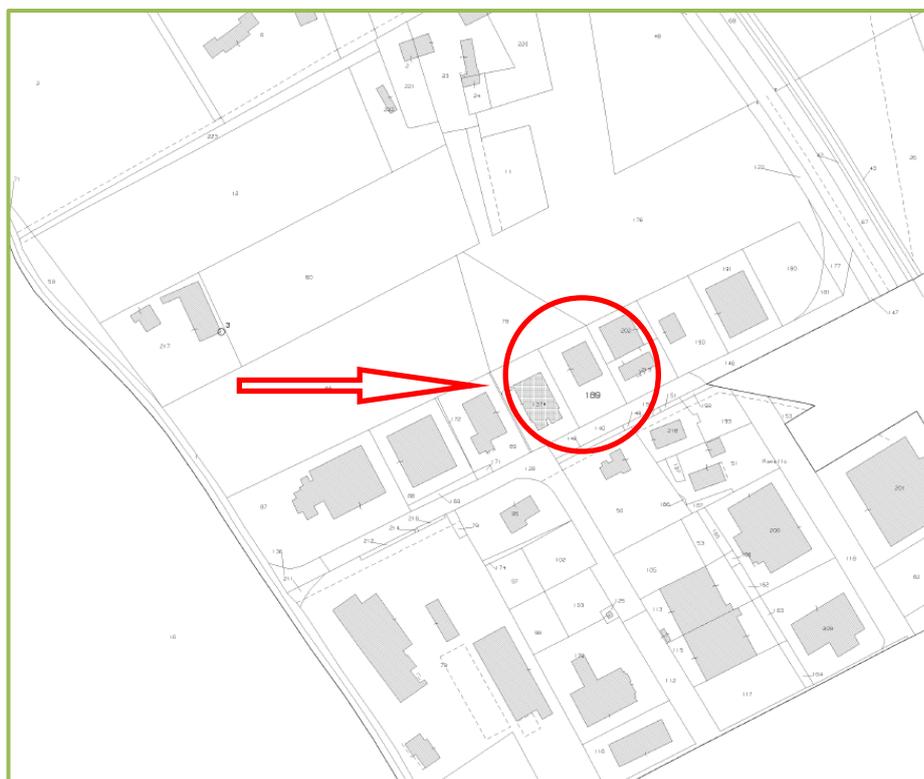
Identificativo corpo: A - Capannone Artigianale.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Ramello-Botteghino, Via Antonio Pacinotti civ. n. 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno



Estratto di mappa Censuario di ARIANO NEL POLESINE (RO) Sez. AR - Foglio 7 m.n. 189

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 7, particella 189, scheda catastale 4157, indirizzo VIA ANTONIO PACINOTTI, SNC, piano T-1, comune ARIANO NEL POLESINE - Sez. AR, categoria C/2, classe 1, consistenza 363 mq, superficie 405 mq, rendita € 543,68

Derivante da: COSTITUZIONE del 21/09/1998 in atti dal 21/09/1998 (n. D01032.1/1999)

Confini: **NORD:** mappale 78; **SUD:** Via A. Pacinotti; **EST:** mappali 202 e 219; **OVEST:** mappale 137. Salvis.



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: B.C.N.C. , sezione censuaria ARIANO NEL POLESINE - Sez. AR, foglio 7, particella 189, scheda catastale 1, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1.678,00 mq

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 06/04/1989 in atti dal 05/02/1992 TF 191/89 (n. 900604.F01/1989)

Confini: NORD: mappale 78; SUD: Via A. Pacinotti; EST: mappali 202 e 219; OVEST: mappale 137. Salvis.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal raffronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie depositate in atti, Prot. N. RO30032/98 del 21/09/1998, in corso di validità, il sottoscritto CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

PIANO PRIMO: il soppalco è stato chiuso con pareti in materiale removibile (policarbonato, plexiglas e nylon).

AREA ESTERNA: sono stati realizzati due manufatti, con struttura in ferro zingato e pareti e copertura in lamiera zingata. Entrambi posizionati a nord dell'area (retro capannone).

Uno, con dimensioni di circa cm 500x300xh220, in aderenza al capannone stesso e l'altro, cm 200x500xh200 circa, poco distaccato dal capannone.

Regolarizzabili mediante: RIMOZIONE COM MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI.

Descrizione delle opere da sanare: L'aggiudicatario dovrà provvedere nel rimuovere le pareti divisorie della zona soppalco e i manufatti in acciaio sopra descritti.

Lavori di messa in pristino dei luoghi, stimati in: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

Note: SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE IN QUANTO L'AGGIUDICATARIO DOVRA' PROVVEDERE A METTERE IN PRISTINO I LUOGHI COME DA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona produttiva in cui sorge il capannone è in località Ramello-Botteghino, a 3 km dal capoluogo, è urbanizzata e operativa l'omonima area P.P. I.P. (Piano Particolareggiato Insediamenti Produttivi) di circa 45 ettari, localizzata tra il vecchio e il nuovo tracciato della ex 'Strada 495 di Codigoro'. Nel 2009 è stata individuata negli strumenti urbanistici un'ulteriore area produttiva di circa 50 ettari, ubicata lungo il tracciato della S.S. 309 "Romea", nella frazione di Rivà.



Immagine satellitare con posizionamento immobile



Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista commerciale/industriale/artigianale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi al dettaglio (Sufficienti), Stazione di Servizio (Sufficiente), Ristoranti, Trattorie e Pizzerie (Sufficienti), Bare e Tabacchi (Sufficienti), Ufficio Postale (Sufficienti), Banche (Sufficienti), Municipio (Sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-residenziali

Importanti centri limitrofi: Adria (RO) e Taglio di Po (RO).

Attrazioni paesaggistiche: La cosiddetta "Linea dei pilastri" è frutto un accordo che prevedeva anche la realizzazione di cippi confinari nell'Isola di Ariano per la demarcazione dei confini tra la Serenissima Repubblica di Ven.

Attrazioni storiche: Chiesa dei Santi Gaetano da Thiene Sacerdote e Rocco, Chiesa di Santa Maria della Neve, Chiesa di San Basilio, Chiesa di Sant'Agostino di Grillara..

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale Romea N. 309 Km 8,00, ex strada statale 495 (di Codigoro, Adria-Codigoro Km 0,10, Busitalia Km 0,30).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] **con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2021 per l'importo annuo di euro 3.600,00 + IVA con cadenza mensile pari a € 300,00 + IVA.**

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Adria (RO) il 25/03/2021 ai nn.000567 - serie 3Ttipologia contratto: anni 6, scadenza 28/02/2027.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il canone di locazione risulta congruo. Si allega la Relazione di Sopralluogo dell'I.V.G. del Tribunale di Rovigo (v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**).

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:

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

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 volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.** contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di NOTAIO SCHIAVI LIDIO IN ADRIA in data 09/07/2004 ai nn. 32274; Iscritta a CHIOGGIA (VE) in data 20/07/2004 ai nn. 4063/1117;

- **Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE attiva a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA** contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO; Importo ipoteca: € 47.083,52; Importo capitale: € 23.541,76; A rogito di RUOLO in data 16/02/2017 ai nn. 718/9917; Iscritta a CHIOGGIA (VE) in data 23/02/2017 ai nn. 1042/158;

- **Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE attiva a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA** contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 158.904,40; Importo capitale: €



79.452,20; A rogito di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA in data 16/02/2017 ai nn. 717/9917; Iscritto a CHIOGGIA (VE) in data 23/02/2017 ai nn. 1043/159;

- **Ipoteca giudiziale attiva a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]; Derivante da: SENTENZA di condanna; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 10.000,00; A rogito di GIUDICE DI PACE DI ADRIA in data 12/06/2014 ai nn. 68; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA (VE) in data 29/10/2020 ai nn. 5144/730;

- **Ipoteca IPOTECA DELLA RISCOSSIONE attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** contro [REDACTED] Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE; Importo ipoteca: € 45.555,26; Importo capitale: € 22.777,63; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE in data 22/09/2023 ai nn. 1606/9923; Iscritta a CHIOGGIA (VE) in data 25/09/2023 ai nn. 5327/654.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 05/07/2006 ai nn. 1291, trascritto a CHIOGGIA (VE) in data 28/07/2006 ai nn. 5715/3070;

- **Pignoramento a favore di PURPLE SPV S.r.l.** contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ROVIGO in data 17/01/2024 ai nn. 96, trascritto a CHIOGGIA (VE) in data 11/03/2024 ai nn. 1383/999.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

In data 28/05/2024 presso la Conservatoria di Chioggia si è proceduto all'aggiornamento della relazione notarile in atti: a carico degli esecutati sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate, nella suddetta certificazione notarile presente in fascicolo, precisamente:

- **Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A.** contro [REDACTED]; Importo ipoteca: £ 100.000.000; Importo capitale: £ 50.000.000; A rogito di NOTAIO SCHIAVI LIDIO IN ADRIA in data 07/02/2000 ai nn. 78608; Iscritto a CHIOGGIA (VE) in data 12/02/2000 ai nn. 774/150.

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**)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: dato non disponibile

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Il proprietario non ha fornito alcuna informazione in merito.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: dato non disponibile

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: dato non disponibile

Millesimi di proprietà: dato non disponibile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: dato non disponibile

Attestazione Prestazione Energetica: dato non disponibile

Indice di prestazione energetica: dato non disponibile

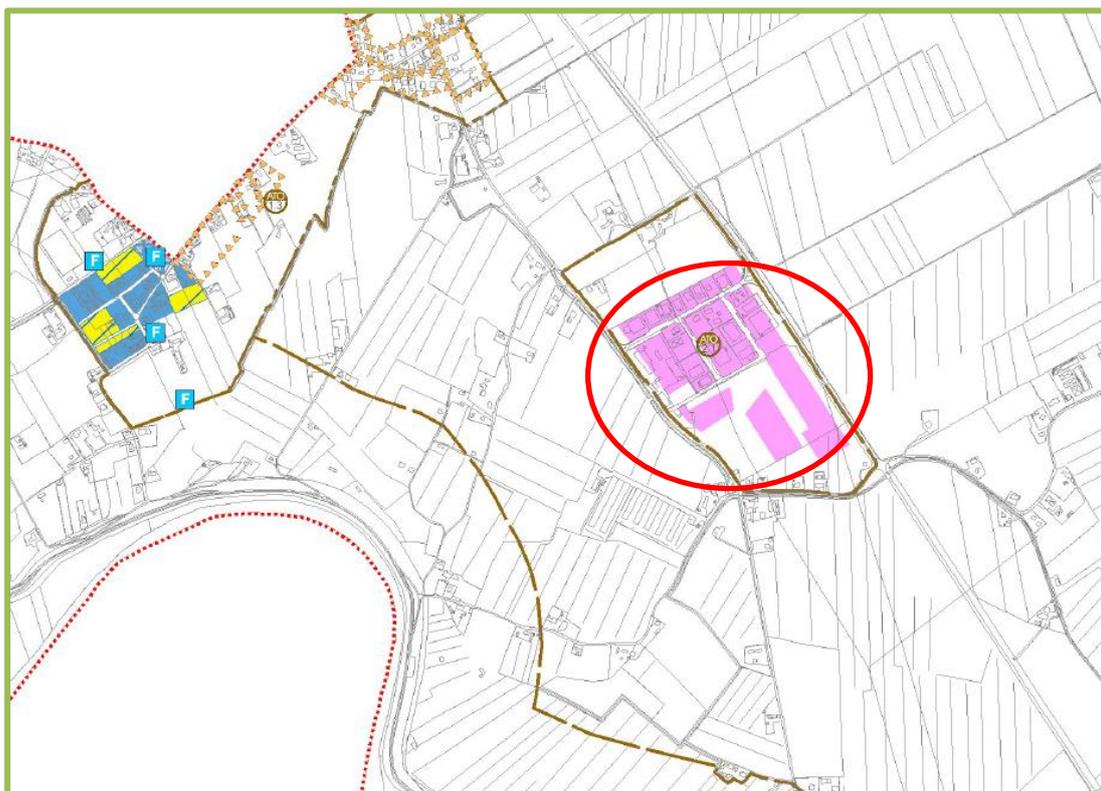


7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T. e P.R.G.
Zona omogenea:	A.T.O. 2 - Ambiti del sistema produttivo - Art. 17 e Ambiti di urbanizzazione consolidata a destinazione produttiva - Art. 19.2
Norme tecniche di attuazione:	(v. fascicolo degli allegati – All. 3 – Documentazione Urbanistica).

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla Documentazione presente sul sito del Comune di Ariano Nel Polesine (RO) riprodotta in estratto non ufficiale in allegato (v. fascicolo degli allegati - **All. 3 - Documentazione Urbanistica**)

Note sulla conformità: conforme.



Estratto di P.R.G./P.I

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto
A – CAPANNONE ARTIGIANALE CON UFFICI E SERVIZI**

Trattasi di un Capannone/Deposito con vani ufficio e servizi ed area esterna, costruito nel 1996, sito nella zona periferica del Comune di Frassinelle Polesine (RO), in zona agricola-residenziale, località Ramello-Bottegino, di Via Giovanni Monti n. 9.

Il capannone è composto da un unico ampio locale al piano terra con gli uffici ed i servizi inseriti nell'angolo sud-ovest, composti da ingresso-corridoio-disimpegno, due uffici, anti wc e wc. Nell'ampio locale deposito troviamo un'anti wc e wc, un vano scala che porta ad un soppalco sopra alla zona uffici e servizi.

Nel lato sud, fronte strada, troviamo sia la porta d'ingresso dei vani ufficio sia quello del capannone.

Mentre nel lato ovest troviamo un secondo portone di accesso del vano magazzino.

L'immobile è dotato di un'ampia area esterna con accesso carraio e pedonale in Via Antonio Pacinotti, utilizzata come parcheggio, spazi di manovra, deposito di materiale all'aperto.

Il Laboratorio è inserito su un lotto di mq. 1.678,00 chiuso con recinzione costituita da zoccolo in calcestruzzo con sovrapposti pannelli grigliati metallici zincati, dotata di cancello pedonale e carraio.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie lorda complessiva, del capannone con uffici e servizi, di circa mq 395,00

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civ. 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 5,00 Capannone, m. 2,70 uffici e servizi, m. 2,10 soppalco.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: **buono****Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava in un buono stato di manutenzione e conservazione.**Necessita comunque di tinteggiatura interna.****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: acciaio condizioni: buone Note: MANTO DI COPERTURA ESTERNO NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LO STATO MANUTENTIVO
Fondazioni	tipologia: non verificabile materiale: non verificabile condizioni: non verificabile
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Riferito limitatamente a: ACCESSO AL SOPPALCO
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona uffici e servizi - pavimentazione soppalco
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone Note: Necessita di manutenzione straordinari - tinteggiature esterne ed interne
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: parti di struttura del capannone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: ACCESSO CARRAIO
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: ACCESSO PEDONALE
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: ferro protezione: inesistente materiale protezione: ferro condizioni: buone Riferito limitatamente a: ZONA CAPANNONE
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: persiane materiale protezione: P.V.C. condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona uffici
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona uffici e servizi
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate coibentazione: non verificabile condizioni:



non verificabile

Pareti esterne	materiale: cls prefabbricato e muratura in laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: NECESSITA DI TINTEGGIATURE
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone Riferito limitatamente a: PERCORSO PEDONALE, MARCIAPIEDE PERIMETRALE E ALCUNE AREE ESTERNE
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: pessime Riferito limitatamente a: ACCESSO CARRAIO
Pavim. Interna	materiale: Cemento al quarzo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: ZONA CAPANNONE
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona uffici e servizi
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e pvc accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: PORTONE D'INGRESSO SUD CON PORTA PEDONALE
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e pvc accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: PORTA D'INGRESSO UFFICI
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro e pvc accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: PORTONE CAPANNONE LATO OVEST
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: MANCA IL RIVESTIMENTO
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: NON VERIFICATO
Elettrico	tipologia: MISTO tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: non verificabile recapito: non verificabile ispezionabilità: scarsa condizioni: non verificabile conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: zona uffici e servizi



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	DA VERIFICARE LA CONFORMITA' E FUNZIONALITA'

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Pannelli radianti in alluminio
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	IMPIANTO PRESENTE SOLAMENTE NEI VANI UFFICIO E SERVIZI, DA VERIFICARE LA CONFORMITA. E FUNZIONALITA'

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone	sup lorda di pavimento	287,00	1,00	287,00
Uffici e Servizi	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
Soppalco	sup lorda di pavimento	53,00	1,00	53,00
Area Cortiliva Esclusiva	sup lorda di pavimento	1.336,00	0,04	53,44
		395,00		448,44

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Produttivo

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° - 2023

Zona: ARIANO NEL POLESINE (RO)

Tipo di destinazione: Capannoni tipici

Tipologia: Capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 330

Valore di mercato max (€/mq): 465

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 350,00 per il Capannone Artigianale con Ufficie e Bagni ed € 200,00 per il soppalco.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo e Chioggia (VE);

Uffici del registro di Adria (RO) e Chioggia (VE);

Ufficio tecnico di Ariano Nel Polesine (RO);

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

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti circa compravendita d'immobili e di aree simili a quelli oggetto della presente valutazione e richiedere i prezzi in zona.

Il sottoscritto si è, inoltre, avvalso di dati desunti da vari manuali di consulenza immobiliare e proutuari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 350,00;

Altre fonti di informazione: Il sottoscritto si è inoltre avvalso di dati desunti da vari manuali di



consulenza immobiliare e proutuari.

Sono stati recuperate da siti internet, che si occupano di vendita immobiliare a uso abitativo/residenziale, 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.

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 - Capannone Artigianale. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149.004,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone	287,00	€ 350,00	€ 100.450,00
Uffici e Servizi	55,00	€ 350,00	€ 19.250,00
Soppalco	53,00	€ 200,00	€ 10.600,00
Area Cortiliva Esclusiva	53,44	€ 350,00	€ 18.704,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 149.004,00
Valore corpo			€ 149.004,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 149.004,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 149.004,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Capannone Artigianale	Magazzini e locali di deposito [C2]	448,44	€ 149.004,00	€ 149.004,00

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%)	€ 22.350,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.200,00
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:

€ 125.453,40

LOTTO UNICO
PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO A
€ 125.000,00 (Euro centocinquantamila/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 procedente, a quelli intervenuti ed il custode giudiziario mediante e-mail.

Data di generazione:

28 Maggio 2024

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Daziale

