
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:

N° Gen. Rep. **200/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-06-2023 ore 09:45

Giudice delle esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa VALERIA GANZAROLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Ing. Leonardo Bonato
Codice fiscale: BNTLRD60R27E320B
Partita IVA: 00816010292
Studio in: Via Mons. Filippo Pozzato 37 - 45011 Adria
Telefono: 0426 42482
Fax: 0426 42482
Email: ing.leonardo.bonato@gmail.com
Pec: bonato.leonardo@ingpec.eu



Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni 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 informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore precedente 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 propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per



l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese 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); nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali 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, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore 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 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore 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 affidatogli.



Beni in Ceneselli (Rovigo)
via Cavo Bentivoglio n. 3161

Lotto: Unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

NOTA: l'area cortiliva comune (m.n. 18, sub. 1, bene comune non censibile ai corpi A e B) non è indicata esplicitamente nel pignoramento.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A:

Abitazione di tipo civile [A/3] sita in Comune di Ceneselli (RO), CAP: 45030, via Cavo Bentivoglio n. 3161

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Ceneselli, foglio 16, particella 18, Ente urbano, superficie 1089 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Ceneselli, foglio 16, particella 18, subalterno n. 2, indirizzo via Cavo Bentivoglio n. 41, piano terra-primo, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 354,29.

Confini (fabbricato principale):

- a Nord-est con: area cortiliva comune (m.n. 18, sub. 1, bene comune non censibile);
- a Sud-est con: fabbricato di altra proprietà (m.n. 20);
- a Sud-ovest: area cortiliva comune (m.n. 18, sub. 1, bene comune non censibile);
- a Nord-ovest con: area cortiliva comune (m.n. 18, sub. 1, bene comune non censibile).

Confini (fabbricato secondario):

- a Nord-est con: all'esterno area cortiliva comune (m.n. 18, sub. 1, bene comune non censibile), all'interno con corpo B (m.n. 18, sub. 3);
- a Sud-est con: area cortiliva comune (m.n. 18, sub. 1, bene comune non censibile);
- a Sud-ovest: all'esterno area cortiliva comune (m.n. 18, sub. 1, bene comune non censibile) e area cortiliva di altra proprietà (m.n. 16), all'interno con corpo B (m.n. 18, sub. 3);
- a Nord-ovest con: all'esterno area cortiliva di altra proprietà (m.n. 18, sub. 1, bene comune non censibile), all'interno con corpo B (m.n. 18, sub. 3).

Fanno parte della stessa particella 18 subalterno n. 2 altri due piccoli fabbricati (annessi) isolati dal fabbricato principale e dal fabbricato secondario che, pertanto, confinano in tutte le direzioni con l'area cortiliva comune (m.n. 18, sub. 1, bene comune non censibile).

Per ulteriore informazione si precisano i confini del mappale 18:

- a Nord-est con: terreno della stessa proprietà (m.n. 19 – corpo C);
- a Est con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 21);
- a Sud-est con: fabbricato e area cortiliva di altra proprietà (m.n. 20);
- a Sud-ovest con: pubblica via (via Cavo Bentivoglio);
- a Nord-ovest con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 16).



Note generali:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità di seguito riportate.

Si rileva che il tratto del confine a nord (in corrispondenza del fabbricato secondario) non è correttamente indicato nella planimetria catastale, mentre nella mappa del catasto terreni sono riportati i corretti confini.

Si rileva che alcuni tratti dei confini a sud (in particolare tra il fabbricato principale e gli annessi) non sono correttamente indicati nella planimetria catastale, mentre nella mappa del catasto terreni sono riportati i corretti confini. Si precisa che la recinzione che separa l'area cortiliva comune (dei corpi A e B) dall'area cortiliva di altra proprietà sul retro non corrisponde al confine catastale.

Si segnala che il numero civico riportato sui i documenti catastali non è preciso (n. 41): il numero civico corretto è n. 3161.

Fabbricato principale:

Si è rilevata la presenza di una piccola tettoia in corrispondenza dell'ingresso (fronte strada) non indicata nella planimetria catastale e da rimuovere.

Si è rilevata la presenza di una veranda in corrispondenza dell'ingresso sul retro non indicata nella planimetria catastale e da rimuovere.

Si è rilevata la presenza di una tettoia sul retro del fabbricato in corrispondenza del ripostiglio/c.t. non indicata nella planimetria catastale e da rimuovere.

Le dimensioni del fabbricato non corrispondono a quanto rappresentato nella planimetria catastale: il fabbricato è più largo di circa 30 cm..

Si è rilevata una porta di collegamento tra l'unità confinante e il corpo A (in corrispondenza della camera da letto a nord a piano terra) non indicata in planimetria catastale.

Si sono rilevati due gradini, non indicati nella planimetria catastale, in corrispondenza delle porte dei locali ripostiglio/c.t. e ripostiglio a piano terra, entrambi collegati con il vano a cui si accede dall'area cortiliva sul retro (sala da pranzo anche se in planimetria catastale non è indicata la destinazione).

Nella planimetria catastale i 4 locali presenti a piano primo (ad esclusione del granaio) non presentano la destinazione d'uso.

Nella camera verso nord adiacente il granaio a piano primo è presente una finestra non indicata nella planimetria catastale.

La porta di accesso al granaio a piano primo è spostata verso nord di circa 1 metro rispetto a quanto indicato in planimetria catastale.

Si sono rilevate altezze difformi nell'unità a piano terra rispetto a quanto indicato in planimetria catastale (generalmente 2,90 ml., per il ripostiglio/c.t. 2,30 ml.). Si elencano le altezze rilevate:

- Nella cucina e ingresso l'altezza è pari a 2,88 ml.;
- Nel soggiorno e nella camera da letto a sud l'altezza è pari a 2,85 ml.;
- Nella camera da letto a nord l'altezza è pari a 2,74 ml.;
- Nel bagno l'altezza è pari a 2,62 ml.;
- Nel pranzo l'altezza è pari a 2,94 ml.;
- Nel ripostiglio/c.t. l'altezza media è pari a 2,45 ml.;

Si sono rilevate altezze difformi nell'unità a piano primo rispetto a quanto indicato in planimetria catastale (tra 2,70 ml. e 2,30 ml.). Si elencano le altezze rilevate:

- Nella camera a nord adiacente al granaio l'altezza media è pari a 2,20 ml.;
- Nelle altre tre camere l'altezza media è pari a 2,40 ml.;
- Nel granaio l'altezza media è pari a 2,30 ml..

Fabbricato secondario:

Le dimensioni del fabbricato non corrispondono a quanto rappresentato nella planimetria catastale: il fabbricato è più corto di circa 1 ml..

Nella parete che separa la cantina dal resto del fabbricato è presente una finestra interna non indicata in planimetria catastale.

Sono state rilevate alcune imperfezioni planimetriche: le colonne e le murature non sono correttamente indicati nella planimetria catastale.

Non è indicata la destinazione d'uso del vano principale: il vano era probabilmente destinato a magazzino. Le attuali precarie condizioni statiche del fabbricato non consentono di attribuire una destinazione, ne hanno consentito di eseguire rilievi dettagliati.

Annessi

Nel fabbricato più a sud, destinato a ripostiglio/magazzino, non è indicata la destinazione d'uso nella planimetria catastale; l'altezza media rilevata è pari a circa 2,35 ml. (2,45 ml. in planimetria catastale).



Nel fabbricato più a nord la destinazione d'uso indicata in planimetria catastale è pollaio, in realtà il fabbricato è utilizzato per il ricovero di ovini. l'altezza media rilevata è pari a circa 1,95 ml. (2,10 ml. in planimetria catastale).

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica PREGEO presso Agenzia del Territorio per aggiornamento dimensioni fabbricato secondario; presentazione di Pratica DOCFA, presso Agenzia del Territorio, con nuova planimetria catastale e nuovo elaborato planimetrico.

Non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo B:

Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa [C/6] sita in Comune di Ceneselli (RO), CAP: 45030, via Cavo Bentivoglio n. 3161

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Ceneselli, foglio 16, particella 18, Ente urbano, superficie 1089 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Ceneselli, foglio 16, particella 18, subalterno n. 3, indirizzo via Cavo Bentivoglio n. 41, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq., rendita euro 68,48.

Confini dell'unità:

- a Nord-est con: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 18, sub. 2 – corpo A);
- a Sud-est con: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 18, sub. 2 – corpo A);
- a Sud-ovest con: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 18, sub. 2 – corpo A);
- a Nord-ovest con: area cortiliva comune (m.n. 18, sub. 1, bene comune non censibile).

Per ulteriore informazione si precisano i confini del mappale 18:

- a Nord-est con: terreno della stessa proprietà (m.n. 19 – corpo C);
- a Est con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 21);
- a Sud-est con: fabbricato e area cortiliva di altra proprietà (m.n. 20);
- a Sud-ovest con: pubblica via (via Cavo Bentivoglio);
- a Nord-ovest con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 16).

Note generali:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità di seguito riportate.

Si rileva che il tratto del confine a nord (in corrispondenza del fabbricato secondario) non è correttamente indicato nella planimetria catastale, mentre nella mappa del catasto terreni sono riportati i corretti confini.

Si segnala che il numero civico riportato sui i documenti catastali non è preciso (n. 41): il numero civico corretto è n. 3161.

È stata riscontrata la presenza di due piccole colonne al centro del vano non indicate nella planimetria catastale.

Sono state rilevate n. 3 finestre sulla parete verso nord non indicate nella planimetria catastale

Le attuali precarie condizioni statiche del fabbricato non hanno consentito di eseguire rilievi dettagliati.

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità sono regolarizzabili catastalmente mediante presentazione di Pratica DOCFA, presso Agenzia del Territorio, con nuova planimetria catastale e nuovo elaborato planimetrico.

Non si dichiara la conformità catastale.



Identificativo corpo C:

Terreno in Ceneselli (RO) CAP: 45030

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Piena proprietà
[REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Ceneselli, foglio 16, particella 19, qualità vigneto, classe U, superficie catastale 12 are 82 ca, reddito dominicale: euro 14,69, reddito agrario: euro 8,94.

Confini:

- a Nord con: terreno di altra proprietà (m.n. 15);
- a Est con: terreno di altra proprietà (m.n. 32);
- a Sud con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 21);
- a Ovest con: area cortiliva comune (m.n. 18, sub. 1, bene comune non censibile).

Note generali:

Il terreno, pur essendo classificato come “vigneto”, si presenta in realtà come un terreno incolto, pertanto verrà considerato ai fini della stima come “incolto produttivo”.

Regolarizzabili mediante: L'irregolarità è regolarizzabile catastalmente mediante presentazione di apposita istanza.

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da: un'unità immobiliare residenziale (corpo A), un'unità immobiliare destinata a rimessa (corpo B) con relativa corte comune e da un terreno (corpo C).

Il corpo A è costituito da un fabbricato principale, dalla parte prevalente di un fabbricato secondario e da altri due piccoli fabbricati isolati.

Il fabbricato principale è di forma pressoché regolare, costruito precedentemente il 1967 e oggetto di successivi interventi edilizi, edificato su due piani fuori terra; il fabbricato è realizzato in muratura di laterizio; i solai sono in laterocemento e legno; il tetto del fabbricato è a falde con struttura in legno e laterizio (da mettere in sicurezza) con copertura in tegole di laterizio; il fabbricato esternamente è intonacato e tinteggiato. Il fabbricato principale è in comunicazione con l'abitazione confinante (di altra proprietà) attraverso una porta.

Il fabbricato secondario è di forma regolare, il cui impianto risale presumibilmente alla prima metà del '900, edificato prevalentemente su un unico piano fuori terra; il fabbricato è realizzato in muratura di laterizio; i solai sono in legno; il tetto del fabbricato è a falde con struttura in legno (da mettere in sicurezza) con copertura in tegole di laterizio (appoggiate su travetti in legno); il fabbricato esternamente è in muratura a vista (non intonacata).

Il fabbricato principale e soprattutto il fabbricato secondario presentano delle significative criticità statiche.

Il piccolo fabbricato (annesso a nord) è edificato su un piano fuori terra, realizzato con muratura in laterizio; il tetto del fabbricato è a falda con struttura in legno e laterizio con copertura in tegole di laterizio; il fabbricato esternamente è intonacato e non tinteggiato.

Il piccolo fabbricato (annesso a sud) è edificato su un piano fuori terra, realizzato con muratura in laterizio; il tetto del fabbricato è a falde con struttura in legno e laterizio con copertura in tegole di laterizio; il fabbricato esternamente è in muratura a vista (non intonacata).

L'accesso principale al corpo A avviene dalla pubblica via (via Cavo Bentivoglio) attraverso l'area cortiliva comune; è presente anche un accesso secondario sul retro.

Il corpo B è la porzione più piccola del fabbricato secondario, destinata catastalmente a rimessa e separata dal resto del fabbricato secondario da un solaio in legno oltre che da murature a vista. Anche questa parte di fabbricato secondario presenta criticità statiche.

L'accesso al corpo B avviene attraverso il corpo A dall'area cortiliva interna; ne deriva che dalla pubblica via Cavo Bentivoglio è impossibile accedere alla rimessa con mezzi se non attraverso altra proprietà.



All'area cortiliva comune si accede dalla pubblica via (via Cavo Bentivoglio) attraverso un portone metallico pedonale ad ante.

L'area cortiliva comune è destinata a cortile e camminamenti.

L'area cortiliva comune è delimitata: sud-ovest da rete metallica plasticata su muretto in c.a. e paletti prefabbricati in c.a. e a est da rete ombreggiante su paletti metallici. L'accesso all'area cortiliva comune avviene da portone pedonale metallico.

Sull'area cortiliva comune, in particolare sulla porzione a nord del fabbricato principale, sono presenti materiali di vario tipo per i quali deve essere prevista la rimozione.

Il corpo C è un terreno agricolo catastalmente classificato come "vigneto" ma, presentandosi come terreno incolto, sarà valutato come terreno agricolo con qualità "incolto produttivo" appartenente alla regione agraria n. 1 della Provincia di Rovigo con valore agricolo medio, stabilito dalla apposita commissione provinciale, di 1,66 €/mq.

Il terreno è accessibile direttamente dall'area cortiliva comune dei corpi A e B (è presente una recinzione in stato fatiscente).

Caratteristiche zona: periferica - normale.

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

La zona è provvista degli essenziali servizi di urbanizzazione primaria. Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi:

il centro amministrativo (municipio) del Comune di Ceneselli dista 3,50 km. circa;

il centro di Ceneselli dista 40 km circa da Rovigo (RO);

il centro di Ceneselli dista 35 km circa da Ferrara (FE);

il centro di Ceneselli dista 29 km circa da Legnago (VR).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Principali collegamenti pubblici: Strada Statale n. 434 Transpolesana a circa 10 km., Strada Regionale n. 482 a circa 200 ml., Strada Regionale n. 6 a circa 5 km., casello autostradale Autostrada A31 - Valdastico a circa 20 km.

Servizi offerti dalla zona: Nel Comune di Ceneselli (Comune di circa 1.500 abitanti) sono presenti: sede principale municipale a circa 3,50 km., verde pubblico, verde attrezzato e attrezzature sportive (campi sportivi e palestra), scuole dell'infanzia, primarie di primo grado, biblioteca comunale, edificio di culto.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo A:

Abitazione di tipo civile [A/3] sita in Comune di Ceneselli (RO), CAP: 45030, via Cavo Bentivoglio n. 3161

Occupato da:

Al momento l'immobile risulta parzialmente occupato (senza titolo) dai proprietari dell'abitazione adiacente.

Identificativo corpo B:

Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa [C/6] sita in Comune di Ceneselli (RO), CAP: 45030, via Cavo Bentivoglio n. 3161

Occupato da:

Al momento l'immobile risulta utilizzato (senza titolo) dai proprietari dell'abitazione adiacente.

Identificativo corpo C:

Terreno in Ceneselli (RO) CAP: 45030

Occupato da:

Al momento l'immobile risulta utilizzato (senza titolo) dai proprietari dell'abitazione adiacente.



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:*
- ONessuna.
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
- Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
- Nessuno
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
- Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO CREDITO VARESIANO S.C.R.L. contro ██████████ ██████████, a firma del Notaio Saverio Romanelli, in data 05/02/2001, repertorio 192526, iscritta a Rovigo in data 14/02/2001, ai numeri Reg. Gen. 1199 Reg. Part. 181, importo totale ipoteca £ 150.000.000,00 di cui £ 100.000.000,00 per capitale e £ 50.000.000,00 per interessi della durata di 20 anni, con tasso d'interesse annuo del 6,50 % (non indicata nella relazione notarile);
- Ipoteca legale derivante da norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602, a favore di ██████████ contro ██████████ Pubblico Ufficiale: ██████████ in data 25/03/2005, repertorio 4329/68, iscritta a Rovigo in data 07/04/2005, ai numeri Reg. Gen. 3523 Reg. Part. 856, importo totale ipoteca € 60.003,74 di cui € 30.001,87 per capitale, della durata di N/D, con tasso d'interesse annuo del 8,4 %;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. contro ██████████ Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bergamo, in data 11/07/2005, repertorio 2443/2005, iscritta a Rovigo in data 14/07/2005, ai numeri Reg. Gen. 7473 Reg. Part. 2062, importo totale ipoteca € 28.241,00 di cui € 24.214,31 per capitale, € 1.777,60 per interessi e € 2.249,09 per spese, della durata N/D, con tasso d'interesse annuo N/D;
- Ipoteca legale derivante da norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602, a favore di ██████████ contro ██████████ Pubblico Ufficiale: ██████████ in data 05/05/2009, repertorio 6801/68, iscritta a Rovigo in data 18/05/2009, ai numeri Reg. Gen. 4623 Reg. Part. 1041, importo totale ipoteca € 7.779.735,40 di cui € 3.889.867,70 per capitale, della durata di N/D, con tasso d'interesse annuo del 8,4 %.

4.2.1.1 Annotazioni a iscrizioni:

- Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione del 17/02/2012 a favore di DEUTSCHE BANK AG contro ██████████ ██████████ – Reg. Gen. 1452 Reg. Part. 1034 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Repertorio n. 2610 del 16/12/2011; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 07/05/2012 a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. contro ██████████ – Reg. Gen. 3327 Reg. Part. 2338 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Repertorio n. 742/2012 del 29/03/2012; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 04/11/2022 a favore di GROGU SPV S.R.L. ██████████ – Reg. Gen. 9202 Reg. Part. 6717 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Repertorio n. 2135 del 21/10/2022; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

4.2.3 Altre trascrizioni:

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A/3] - corpo A**

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	Zona: "A1" comparti e/o edifici di interesse ambientale con relativo grado di protezione (grado di protezione 4)
Immobile soggetto a convenzione:	
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Zona di rispetto fluviale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non indicato (per la zona A1). È consentita la demolizione e ricostruzione del volume esistente
Rapporto di copertura:	Non indicato (per la zona A1)
Altezza massima ammessa:	Non indicato (per la zona A1). È consentito l'adeguamento delle altezze del piano a ml. 2,70
Volume massimo ammesso:	Il volume esistente, salvo aumento per adeguamenti
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Volume derivante dagli eventuali adeguamenti
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Ceneselli (zona A1). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	

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

Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa [C/6] - corpo B

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	Zona: "A1" comparti e/o edifici di interesse ambientale con relativo grado di protezione (grado di protezione 4)
Immobile soggetto a convenzione:	
Se si, di che tipo?	



Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Zona di rispetto fluviale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non indicato (per la zona A1). È consentita la demolizione e ricostruzione del volume esistente
Rapporto di copertura:	Non indicato (per la zona A1)
Altezza massima ammessa:	Non indicato (per la zona A1). È consentito l'adeguamento delle altezze del piano a ml. 2,70
Volume massimo ammesso:	Il volume esistente, salvo aumento per adeguamenti
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Volume derivante dagli eventuali adeguamenti
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Ceneselli (zona A1). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	

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

Terreno - corpo C

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	Zona: "E2" Agricola produttiva di maggiore importanza
Immobile soggetto a convenzione:	
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Zona di rispetto fluviale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Quello indicato al 5° comma dell'Art. 11 della L.R. 24/1985. La costruzione di nuovi edifici è ammessa solo se funzionale alle esigenze dell'attività agricola. (Art. 3,4,6,7, L.R. 24/85)
Rapporto di copertura:	Non indicato (per la zona E2)
Altezza massima ammessa:	Non indicato (per la zona E2)
Volume massimo ammesso:	Quello indicato al 5° comma dell'Art. 11 della L.R. 24/1985. La costruzione di nuovi edifici è ammessa solo se funzionale alle esigenze dell'attività agricola. (Art. 3,4,6,7, L.R. 24/85)
Residua potenzialità edificatoria:	NO, salvo quanto previsto dalla normativa regionale sopra citata
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Ceneselli (zona E2).
Note:	

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A/3] – corpo A**

La presente unità immobiliare oggetto di perizia (corpo A) è un'unità immobiliare residenziale costituita da n. 4 fabbricati: un fabbricato principale, un fabbricato secondario e altri due piccoli fabbricati (annessi) con relativa corte comune al corpo B (rimessa). I fabbricati sono stati descritti al punto 2 della presente relazione (descrizione sommaria).

Sull'area cortiliva comune, in particolare sulla porzione a nord del fabbricato principale, sono presenti materiali di vario tipo per i quali deve essere prevista la rimozione.

Il fabbricato principale è composto dai seguenti vani piano terra: ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno, bagno, n. 2 camere da letto, ripostiglio/c.t., ripostiglio e vano scala; a piano primo sono presenti i seguenti vani: n. 4 camere e granaio.

Il fabbricato secondario è composto dai seguenti vani piano primo: ampio magazzino e cantina. Il fabbricato secondario è in precarie condizioni statiche.

I due piccoli manufatti isolati dal fabbricato principale e dal fabbricato secondario sono destinati a ricovero animali e ripostiglio/magazzino.

Si è rilevata una porta di collegamento tra l'unità confinante (di altra proprietà) e il corpo A nella camera da letto a nord a piano terra.

Le altezze rilevate nel fabbricato principale variano da un'altezza pari a 2,45 ml. fino ad un'altezza massima pari a 2,94 ml. a piano terra; a piano primo le altezze medie sono comprese tra i 2,20 ml. fino a 2,40 ml.

Nel fabbricato secondario non sono state rilevate altezze per le precarie condizioni in cui si trova il fabbricato.

Nel piccolo fabbricato (annesso a nord) è stata rilevata un'altezza media pari a circa 1,95 ml.

Nel piccolo fabbricato (annesso a sud) è stata rilevata un'altezza media pari a circa 2,35 ml.

La superficie è complessivamente di circa mq. **370**, di cui mq. 263 relativi all'abitazione (piano terra-primo), mq. 80 (fabbricato secondario), mq. 27 corrispondenti alla superficie complessiva degli annessi.



Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Piena proprietà

Caratteristiche descrittive (fabbricato principale):

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: struttura in legno; manto in coppi su pianelle in cotto ; condizioni: insufficienti (manto e travi localmente deformati a causa di problemi statici di alcuni elementi portanti in legno)
Solai	tipologia: laterocemento e legno ; condizioni: insufficienti (solaio di copertura), sufficienti (solaio piano terra/piano primo)
Strutture verticali	materiale: muratura in laterizio ; condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente ; materiale: legno e vetro singolo ; protezione: avvolgibili in pvc (alcuni fori a piano terra), scuri in legno (fori a piano primo) ; condizioni: insufficienti
Porte interne	tipologia: singola anta a battente ; materiale: legno e legno e vetro ; condizioni: insufficienti
Portoncino d'ingresso	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno e vetro ; condizioni: insufficienti
Porta d'ingresso sul retro	tipologia: singola anta a battente ; materiale: legno ; condizioni: insufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio ; rivestimento: intonaco tinteggiato ; condizioni: insufficienti
Pareti interne	materiale: muratura in laterizio ; rivestimento: intonaco tinteggiato ; condizioni: insufficienti
Rivestimento pareti bagno	materiale: piastrelle in ceramica (h= 2,55 ml. circa) ; condizioni: appena insufficienti
Pavim. interna	materiale: generalmente graniglia (piano terra), limitatamente in ceramica (pranzo), parzialmente battuto cementizio (ripostiglio/centrale termica e ripostiglio a piano terra e tutto il piano primo) ; condizioni: appena sufficienti (graniglia), sufficienti (ceramica), insufficienti (battuto cementizio)
Pavim. esterna (area cortiliva comune)	materiale: terreno vegetale e area verde ; condizioni: appena sufficienti (fronte strada), insufficienti (sul retro)
Manto di copertura	materiale: tegole curve di cotto ; condizioni: insufficienti
Scala	tipologia: a rampa , struttura: cls ; materiale di rivestimento: cls ; servoscala: assente ; condizioni: insufficienti



Recinzioni	tipologia: muretto in c.a. sovrastato da rete metallica su paletti in c.a. prefabbricati e rete ombreggiante su paletti metallici ; condizioni: appena sufficienti
Cancello pedonale	tipologia: a doppia anta ; materiale: metallo ; apertura: manuale ; condizioni: insufficienti
Cancello carrabile	assente
Lattoneria	tipologia: grondaie e pluviali ; materiale: lamiera metallica ; condizioni: appena sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia e a vista ; condizioni: non efficienti ; conformità: non sono state visionate (in quanto non reperibili) dichiarazioni di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia (presenza di boiler elettrico non efficiente) , alimentazione: da rete comunale ; condizioni: non efficienti ; conformità: non sono state visionate (in quanto non reperibili) dichiarazioni di conformità
Termico	tipologia: autonomo ; caldaia: a basamento , alimentazione: gas metano , diffusori: acciaio ; condizioni: non efficienti ; conformità: non sono state visionate (in quanto non reperibili) dichiarazioni di conformità
Gas	tipologia: a vista e sottotraccia ; alimentazione: gas metano ; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non sono state visionate (in quanto non reperibili) dichiarazioni di conformità
Climatizzazione	assente
Video/citofonico	assente
Telefonico	Solo predisposizione del collegamento alla rete
Televisivo	presente antenna sulla copertura (condizioni: non efficienti)
Fognario	tipologia: rete fognaria privata non autorizzata (non è ben definita la destinazione finale degli scarichi) ; condizioni: insufficienti da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non è stata visionata (in quanto non reperibile) autorizzazione allo scarico

Caratteristiche descrittive (fabbricato secondario):

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: struttura in legno; manto in coppi su travetti in legno ; condizioni: insufficienti (manto e travi localmente crollati)
Solai	tipologia: legno ; condizioni: insufficienti (solaio di copertura)
Strutture verticali	materiale: muratura in laterizio ; condizioni: insufficienti



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	assenti; condizioni: insufficienti
Porte interne	tipologia: singola anta a battente ; materiale: legno ; condizioni: insufficienti
Portoncino d'ingresso	assente
Pareti esterne	materiale: generalmente muratura in laterizio e limitatamente pannelli in legno ; rivestimento: mattoni/blocchi a vista ; condizioni: insufficienti
Pareti interne	materiale: muratura in laterizio ; rivestimento: mattoni a vista ; condizioni: insufficienti
Pavim. interna	materiale: battuto cementizio ; condizioni: insufficienti
Pavim. esterna (area cortiliva comune)	materiale: terreno vegetale e area verde ; condizioni: appena sufficienti (fronte strada), insufficienti (sul retro)
Manto di copertura	materiale: tegole curve di cotto ; condizioni: insufficienti
Recinzioni	tipologia: muretto in c.a. sovrastato da rete metallica su paletti in c.a. prefabbricati e rete ombreggiante su paletti metallici ; condizioni: appena sufficienti
Cancello pedonale	tipologia: a doppia anta ; materiale: metallo ; apertura: manuale ; condizioni: insufficienti
Cancello carrabile	assente
Lattoneria	assente
Impianti:	
Elettrico	assente
Idrico	assente
Termico	assente
Gas	assente
Climatizzazione	assente
Video/citofonico	assente
Telefonico	assente
Televisivo	assente
Fognario	assente



Gas	assente
Climatizzazione	assente
Video/citofonico	assente
Telefonico	assente
Televisivo	assente
Fognario	assente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione (fabbricato principale piano terra-primo)	Sup. lorda di pavimento	263,00	1,00	263,00
magazzino/cantina (fabbricato secondario piano terra)	Sup. lorda di pavimento	80,00	0,50	40,00
annessi (piano terra)	Sup. lorda di pavimento	27,00	0,50	13,50
Totale	Sup. lorda di pavimento	370,00	/	316,50

Descrizione: **Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa [C/6] – corpo B**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'unità immobiliare destinata catastalmente a rimessa a piano terra. Il corpo B è la porzione più piccola del fabbricato secondario e separata dal resto del fabbricato secondario da un solaio in legno oltre che da murature a vista. Il fabbricato secondario presenta criticità statiche.

L'accesso al corpo B avviene attraverso il corpo A dall'area cortiliva interna; ne deriva che dalla pubblica via Cavo Bentivoglio è impossibile accedere alla rimessa con mezzi se non attraverso altra proprietà.

Nel fabbricato secondario non sono state rilevate altezze per le precarie condizioni in cui si trova il fabbricato.

Non sono presenti impianti.

La superficie è complessivamente di circa mq. **28**.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Piena proprietà

Caratteristiche descrittive (fabbricato secondario):

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: struttura in legno; manto in coppi su travetti in legno ; condizioni: insufficienti (manto e travi localmente crollati)
Solai	tipologia: legno ; condizioni: insufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura in laterizio e legno ; condizioni: insufficienti



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante ; materiale: legno/metallo e vetro singolo ; protezione: assente ; condizioni: insufficienti
Porte interne	tipologia: singola anta a battente ; materiale: legno ; condizioni: insufficienti
Portone d'ingresso	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: metallo ; condizioni: insufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio ; rivestimento: mattoni a vista ; condizioni: insufficienti
Pareti interne	materiale: muratura in laterizio ; rivestimento: mattoni a vista ; condizioni: insufficienti
Pavim. interna	materiale: piastrelle in mattoni ; condizioni: insufficienti
Pavim. esterna (area cortiliva comune)	materiale: terreno vegetale e area verde ; condizioni: appena sufficienti (fronte strada), insufficienti (sul retro)
Manto di copertura	materiale: tegole curve di cotto ; condizioni: insufficienti
Recinzioni	tipologia: muretto in c.a. sovrastato da rete metallica su paletti in c.a. prefabbricati e rete ombreggiante su paletti metallici ; condizioni: appena sufficienti
Cancello pedonale	tipologia: a doppia anta ; materiale: metallo ; apertura: manuale ; condizioni: insufficienti
Cancello carrabile	assente
Lattoneria	assente
Impianti:	
Elettrico	assente
Idrico	assente
Termico	assente
Gas	assente
Climatizzazione	assente
Video/citofonico	assente
Telefonico	assente
Televisivo	assente
Fognario	assente



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
rimessa (piano terra)	Sup. lorda di pavimento	28,00	0,50	14,00
Totale	Sup. lorda di pavimento	28,00	/	14,00

Terreno - corpo C

L'immobile oggetto di perizia è un terreno agricolo a cui si può accedere attraverso l'area cortiliva dei corpi A e B. La categoria catastale del terreno è "vigneto" ma il terreno è in stato di abbandono e viene valutato come "incolto produttivo" appartenente alla regione agraria n. 1 della Provincia di Rovigo con valore agricolo medio, stabilito dalla apposita commissione provinciale, di 1,66 €/mq.

Sul terreno sono presenti pali in cemento in stato di abbandono.

La superficie del lotto è di mq. **1282**.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Piena proprietà

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	Sup. area terreno	1.282,00	1,00	1.282,00
Totale	Sup. area terreno	1.282,00	/	1.282,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al P.R.G. vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione, dotazione di impianti tecnologici, grado di finitura). Nella ricerca del più probabile valore commerciale si è proceduto alla valutazione secondo il metodo della stima sintetica basata sul raffronto con gli immobili di caratteristiche simili, presenti nella zona, e si è assunto il metro quadrato come valore unitario di riferimento. Si è tenuto conto dell'area scoperta come "comodo" delle unità. Si è attribuito al corpo A il valore unitario specifico di 100 €/mq. Si è attribuito il valore unitario specifico di 50 €/mq (100 €/mq con coefficiente 0,50) alla parte del corpo A ricadente all'interno del fabbricato secondario, agli annessi (facenti parte del corpo A) e al corpo B.

Il terreno (corpo C) viene valutato come terreno agricolo appartenente alla regione agraria n. 1 della Provincia di Rovigo con valore agricolo medio, stabilito dalla apposita commissione provinciale, di 1,66 €/mq.

Il valore unitario del fabbricato principale e degli annessi deriva dal confronto con i valori di mercato della zona di fabbricati nelle stesse condizioni. Il valore unitario del fabbricato secondario deriva principalmente dal corrispondente volume a mq. dello stesso: il fabbricato infatti pur essendo in precarie condizioni statiche può essere demolito e ricostruito mantenendo la stessa volumetria.

Nella valutazione, visto lo stato degli immobili, si è tenuto conto in particolar modo delle condizioni statiche dei fabbricati e delle criticità presenti in alcuni elementi costruttivi.



8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

corpo	Immobile	Sup. lorda	Sup. Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	370,00	316,50	31.650,00	31.650,00
B	Rimessa	28,00	14,00	1.400,00	1.400,00
C	Terreno	1.282,00	1.282,00	2.128,12	2.128,12
				35.178,12	35.178,12

Valore abitazione (A) deriva da Sup. equivalente 316,50 mq. × 100,00 €/mq. = € **31.650,00**

Valore rimessa (B) deriva da Sup. equivalente 14,00 mq. × 100,00 €/mq. = € **1.400,00**

Valore terreno (C) deriva da Sup. equivalente 1.282,00 mq. × 1,66 €/mq. = € **2.128,12**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% (CORPO A) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 4.747,50
Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (CORPO A):	€ 2.200,00
Riduzione del valore del 15% (CORPO B) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 210,00
Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (CORPO B):	€ 800,00
Riduzione del valore del 15% (CORPO C) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 319,22
Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione catastale (CORPO C):	€ 200,00
Rimozione materiale con trasporto a discarica:	€ 1.000,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **25.701,40**

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO A: € **25.700,00**

Allegati:

- 1) documentazione ipotecaria – atto di compravendita
- 2) documentazione catastale
- 3) documentazione urbanistica ed edilizia
- 4) documentazione fotografica

Data generazione:
09-05-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Leonardo Bonato

