

TRIBUNALE DI ROVIGO

CANCELLERIA ESECUZIONI
ESEC. N. 92/2023

PROMOSSA DA



INCARICO COD. CTU 669



**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI LABORATORIO CON SCOPERTO,
COMUNE GIACCIANO CON BARUCHELLA**

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
13/11/23	Geom. Targa Federica

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.E.: DOTT. PESOLI MARCO
CUSTODE E DELEGATO VENDITA: I.V.G.ROVIGO



Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **92/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/12/2023 ore 12,00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PESOLI MARCO**
Custode Giudiziario: **I.V.G.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI IMMOBILE COMPOSTO DA LABORATORIO
CON SCOPERTO IN COMUNE DI
GIACCIANO CON BARUCHELLA

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro
Codice fiscale: MRONRC57M19H620Y
Partita IVA: 01016030296
Studio in: Via Cavallotti 26 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 411051
Fax: 0425 411051
Email: ingmoro@ingmoro.it



INDICE SINTETICO**Lotto: UNICO****1. Dati Catastali**

Bene: QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di immobile accostato composto da locale ad uso magazzino e laboratorio al piano terra con area scoperta di pertinenza esclusiva, in basso stato manutentivo, in comune di Giacciano con Baruchella, via Alta Campagnaro 16.

Corpo: A

Categoria: laboratorio [C3]

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA

✓ **foglio 8 particella 52 subalterno 5 graffata 55 subalterno 7,**

Classamento: Rendita: Euro 233,65

Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 174 m2, Indirizzo: Via ALTA CAMPAGNARO N. 16, Piano T

Dati di superficie: CONSISTENZA Totale: 174 m2 SUPERFICIE CATASTALE totale: 211m2

Corpo: B

Quota proporzionale di spettanza su parti comuni e su aree coperte e scoperte ai sensi art. 1117 C.C.:

CATASTO TERRENI

COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA

Foglio 8 particella 52 mq. 386, ente urbano

Foglio 8 particella 55 mq. 175 ente urbano

Confini intero lotto:

come da estratto di mappa:

pubblica via a nord e ad est, mapp. 322 e 55 a sud; 51 e terreno demaniale ad ovest.

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile era libero. Abbandonati all'interno erano presenti macchinari e oggetti in uso alla ditta esecutata, in fase di liberazione.

Come da richiesta del sottoscritto CTU all'A.D.E. di Rovigo in risposta alla pec-mail dallo stesso ufficio :

"Dall'esame della banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data odierna si comunica che a nome della Ditta [REDACTED] negli ultimi 5 anni d'imposta non risultano in essere né locazioni né comodati sugli immobili"

3. Prezzo

Bene: QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di immobile accostato composto da locale ad uso magazzino e laboratorio al piano terra con area scoperta di pertinenza esclusiva, in basso stato manutentivo, in comune di Giacciano con Baruchella, via Alta Campagnaro 16.

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: € 29.475,00

Valore che si arrotonda ad: € 29.500,00



TRIBUNALE DI ROVIGO - VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Si dispone che l'esperto, prima di ogni altra 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 personali. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo – via Mazzini n. 1 – tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice 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 delle 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 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 compresa 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 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 quanti 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 dalla medesima lettera con un numero progressivo;

- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o di locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, **le eventuali particolari pattuizioni previste 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 trascr.;
- 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, abitaz, ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e 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 cond.li ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni ante data della perizia;
- Eventuali Cause in corso
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione.
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. p. auto comuni, giardino ecc.).
- La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell' immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed 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 da 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;

- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

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

3. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o del 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 il formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.

5. **INVII** altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia informatica, al nominato custode giudiziario.

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

7. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

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

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

10. Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a **30** giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di Euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



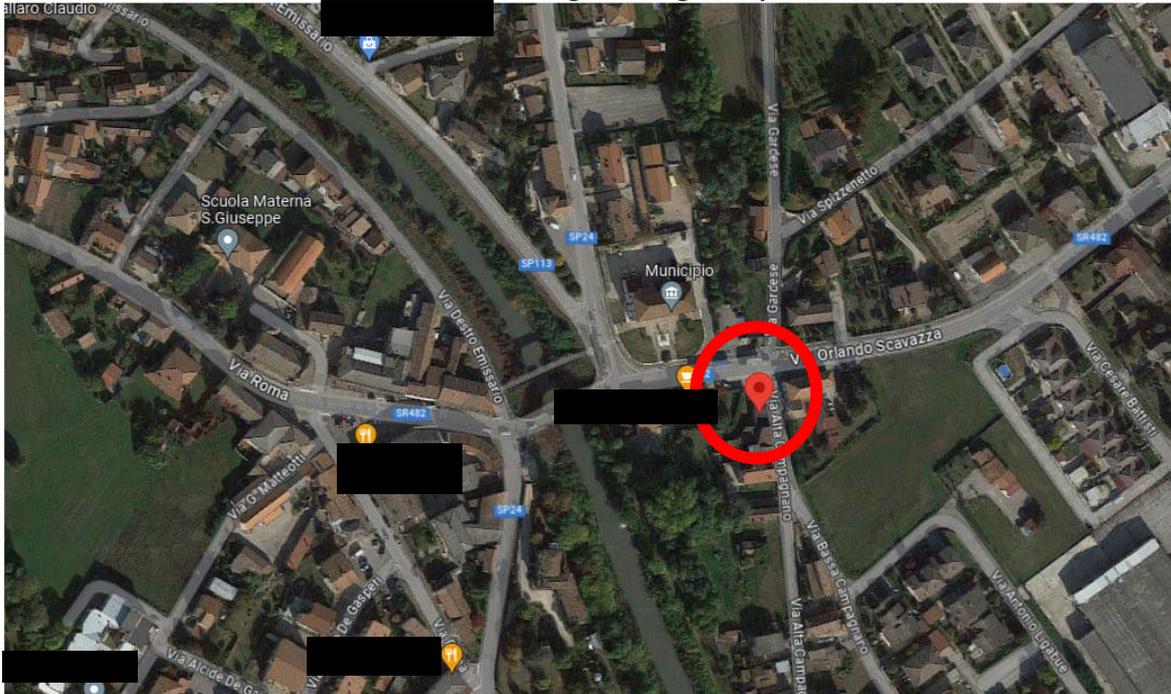
Beni in GIACCIANO CON BARUCHELLA
Via ALTA CAMPAGNARO 16 (civico catastale)

Lotto: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di immobile accostato composto da locale ad uso magazzino e laboratorio al piano terra con area scoperta di pertinenza esclusiva, in basso stato manutentivo, in comune di Giacciano con Baruchella, via Alta Campagnaro 16.

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A

Laboratorio con magazzino in via Alta Campagnaro civico 16, Giacciano con Baruchella

Quota e tipologia del diritto

1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

- [REDACTED]
Proprieta' 1/1

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA

✓ foglio 8 particella 52 subalterno 5 graffata con particella 55 subalterno 7,

Classamento: Rendita: Euro 233,65

Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 174 m2, Indirizzo: Via ALTA CAMPAGNARO N. 16, Piano T

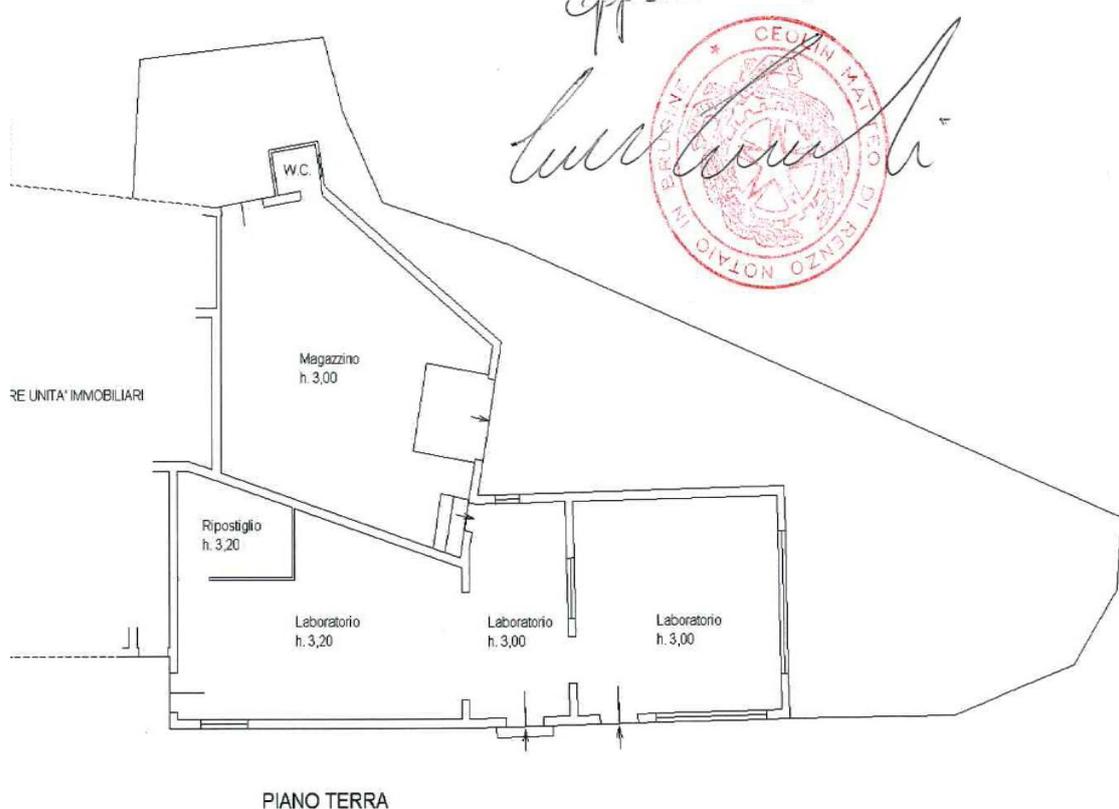
Dati di superficie: CONSISTENZA Totale: 174 m2 SUPERFICIE CATASTALE totale: 211m2

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/05/2016 Pratica n. RO0023723 in atti dal 10/05/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5177.1/2016)

- VARIAZIONE del 01/12/2015 Pratica n. RO0070367 in atti dal 01/12/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 21032.1/2015)

**Planimetria mapp 52 sub 5 § 55 sub 7 rappresentata non in scala
E non aggiornata**



Identificativo corpo: B

Quota di: Area di pertinenza esclusiva, in via Alta Campagnaro civico 16, Giacciano con Baruchella



Quota e tipologia del diritto

Quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni e aree coperte e scoperte ai sensi art. 1117 C.C.

Identificato al CATASTO TERRENI

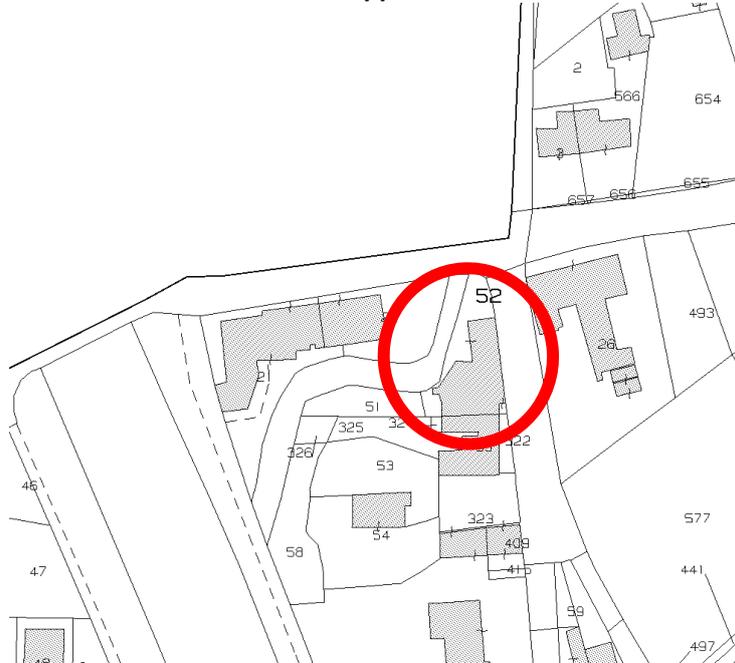
Categoria: AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA

Foglio 8 particella 52 mq. 386, ente urbano

Foglio 8 particella 55 mq. 175 ente urbano

Estratto di mappa non in scala



N.B.= appare anomala la divisione fra mappali 52 e 55 come riportata in estratto di mappa catastale, secondo cui all'immobile in oggetto non competerebbe alcuna quota del mappale 55 ai terreni

Confini intero lotto:

come da estratto di mappa:

pubblica via a nord e ad est, mapp. 322 e 55 a sud; 51 e terreno demaniale ad ovest.

Conformità catastale: NON conforme

dal riscontro tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi il sottoscritto CTU ha potuto verificare la non rispondenza, in quanto nella planimetria catastale non risultano le ultime modifiche intervenute a seguito di regolare autorizzazione amministrativa nella esecuzione di pareti divisorie all'interno del locale magazzino e del laboratorio, oltre a modifiche forometriche.

Sarà inoltre da verificare la sagoma perimetrica del fabbricato e in seguito la presentazione di tipo mappale, con conseguente aggiornamento dell'estratto di mappa, in particolare verso ovest dove sono presenti abusi.

Tali difformità potranno essere regolarizzate con presentazione di tipo mappale e nuovo docfa

Costi ed oneri indicativi previsti: **1500 euro**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di immobile accostato composto da locale ad uso magazzino e laboratorio al piano terra con area scoperta di pertinenza esclusiva, in basso stato



manutentivo, in comune di Giacciano con Baruchella, via Alta Campagnaro 16.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale

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

Caratteristiche zone limitrofe: urbane

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile era libero. All'interno erano presenti macchinari e oggetti in uso alla ditta esecutata, in fase di liberazione.

Come da richiesta del sottoscritto CTU all'A.D.E. di Rovigo in risposta alla pec-mail dallo stesso ufficio :

"Dall'esame della banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data odierna si comunica che a nome della Ditta [REDACTED] negli ultimi 5 anni d'imposta non risultano in essere né locazioni né comodati sugli immobili

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:

dalla documentazione ipo-catastale in atti non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato. Con verifica del **08/11/2023** presso la Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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

non ne risultano di trascritte nel ventennio esaminato dalla documentazione ipo-catastale in atti.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

non risultano nel ventennio esaminato dalla documentazione

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/01/2016 - Registro Particolare 482 Registro Generale 717 Pubblico ufficiale CEOLIN MATTEO Repertorio 349/279 del 21/01/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA in cui si riporta :

...."Quanto in oggetto viene ceduto ed accettato, nello stato di fatto e di consistenza in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, accessioni, pertinenze e servitù in quanto esistenti"

...."Le parti precisano e danno atto che sul lato ovest liminare al mapp. 52 esiste passaggio di libero accesso su terreno demaniale".

In realtà oggi tale terreno demaniale non risulta fisicamente delimitato, ed è anzi ricompreso e quindi in uso al mappale 52 nel primo tratto, ed in uso a terze persone nel tratto più interno, per cui comunque si ritiene esistere servitù di fatto a favore di terzi. Da dichiarazioni dei confinanti (occupanti tale area interna, e proprietari del mapp. 55), tale stato è acquisito da oltre 20 anni.

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

4.2.1 Iscrizioni:

nessuna



4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2023 - Registro Particolare 3855 Registro Generale 5116 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROVIGO Repertorio 263/2023 del 15/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Alla data di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile presentava la stessa identificazione catastale

Si precisa che il pignoramento non colpisce l'ente urbano.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data: 08/11/2023 (allegata)

Rispetto alla documentazione ipocatastale in atti, riferita a tutto il 28/06/2023, a carico dell'Esecutato non sono emerse nuove formalità entro il 08/11/2023

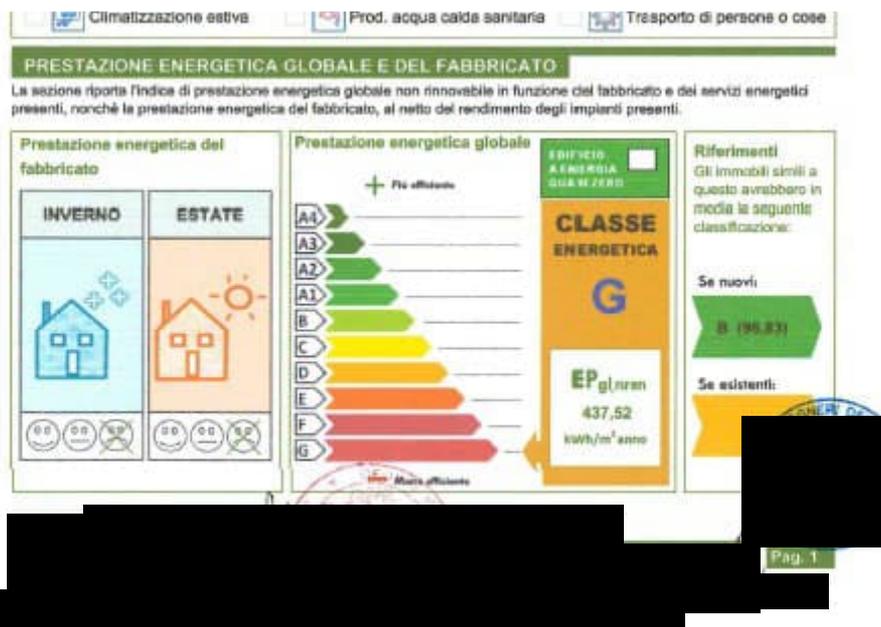
4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Attestazione Prestazione Energetica: classe energetica G

Note sulla classe energetica: allegato al titolo di compravendita è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei fabbricati oggetto della presente procedura allegato all'atto di acquisto a firma dell'Ing. [REDACTED] classe G, validità al 3/12/25



Altre informazioni:

Nella cessione è compresa la comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è parte quanto in oggetto e così su quanto previsto dagli artt. 1117 e ss. c.c. o per destinazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

quanto in oggetto, per titolo antecedente il ventennio al 07/01/2006:

- [REDACTED]
 [REDACTED]
 Con atto TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/02/1993 - Registro Particolare 1030 Registro Generale 1396 Pubblico ufficiale WURZER ALESSANDRO Repertorio 50089 del 12/02/1993

Dal 07/01/2006 al 02/01/2007

[REDACTED] prop.1/3

prop.1/3

prop.1/3

Per successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (dich. succ. n. 155 vol. 164 Ag. delle Entrate di Badia Polesine, trascr. a Rovigo il 4.11.2006 n.ri 13158/7054), la cui eredità si è devoluta per legge;

Dal 02/01/2007 al 21/01/2016

[REDACTED]
 prop.1/2

prop.1/2

Per successione in morte di [REDACTED], deceduta il [REDACTED] (dich. succ. n. 632 vol. 165 Ag. delle Entrate di Badia Polesine, trascr. a Rovigo l'1.10.2008 n.ri 9848/5866), la cui eredità si è devoluta per legge.

Parte venditrice dichiara di agire nella qualità di eredi pro indiviso dei predetti defunti e di accettare pertanto espressamente le eredità dei [REDACTED] e [REDACTED] ai sensi e per gli effetti del l'art. 475 c.c.

proprietari dal 21/01/2016 all'attualità:

- [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 1/1

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/01/2016 - Registro Particolare 482 Registro Generale 717 Pubblico ufficiale CEOLIN MATTEO Repertorio 349/279 del 21/01/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRA-VENDITA

7. PRATICHE EDILIZIE:

dalle ricerche presso l'U.T.Com.le di Giacciano con Baruchella, al fine di verificare la conformità urbanistica il tecnico del preposto ufficio ha reperito le pratiche edilizie di seguito elencate:

- 1 Numero pratica: **U.T. 4964/1959**
 Licenza edilizia per ampliamento casa di abitazione da destinarsi a negozio
 Licenza 30/01/1959 n.67ata 23/04/1954 Prot.7341
 Agibilità 177/54
- 2 Numero pratica: **U.T. 4/82**
 Concessione edilizia per ampliamento bottega artigianale
 Data 24/02/1982 Prot.413 4/82
 Agibilità con variante
- 3 Numero pratica: **U.T. 77/84**
 Variante al progetto di ampliamento bottega artigianale
 Data 03/06/1985 Prot. 4391/77
 Agibilità 4/82 prot 2989/85 - Agibilità legata alla pratica 4/82+77/84



- 4 Numero pratica: **Cila 66/15 del 27/11/2015**
Modifiche interne con parziale mutamento d'uso
- 5 Numero pratica: **Pratica n° [REDACTED] SUAP** presente ricevuta: 09/02/2016
RISTRUTTURAZIONE ED ADEGUAMENTO IGIENICO SANITARIO DI FABBRICATO ADIBITO
A LABORATORIO ARTIGIANALE CON ANNESSI MAGAZZINI
PIANO DI LAVORO AI SENSI DELL'ART. 256 D.Lgs 81/08 PER LE OPERAZIONI DI BONIFICA DI MATERIALI CONTENENTI AMIANTO
- 6 Numero pratica: **Pratica n° [REDACTED] SUAP**
Allegata a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in variante a C.I.L.A. ORIGINARIA PROT. S.U.A.P. N. 3165 DEL 09.02.2016 art. 19 Legge 07.08.1990 n.241 e successive modifiche ed integrazioni per l'esecuzione di opere edilizie di cui art. 22 D.P.R. 06.06.2001 n.380
Richiesta di integrazioni da parte del comune con successiva rinuncia incarico tecnico incaricato. Probabilmente la pratica non è stata conclusa, mancando fine lavori e nuovo accatastamento
- 7 Numero pratica: **Pratica n° [REDACTED] SUAP del 18/11/2016**
Realizzazione nuovo scarico di acque reflue assimilabili alle domestiche che recapitano in rete fognaria pubblica. Allacciamento in rete fognaria pubblica e scarico di acque reflue assimilabili alle domestiche. Pratica dichiarata non completata.

7.1 Conformità edilizia:

Dall'analisi dei documenti prodotti dal U.T.Com.le con il confronto dei luoghi nel momento del sopralluogo, l'immobile in oggetto presentava difformità rispetto alla situazione riportata sugli elaborati grafici rilasciati dall'U.T.Com.le:

- **CORPO A** sostanzialmente lo stato attuale risulta conforme a quanto concesso; risultano differenze nelle aperture e nello spostamento di porte interne. Il locale bagno posto a ovest risulta di dimensioni minori e senza le altezze.

Sulla parte retro ad ovest **sono presenti locali abusivi** ad uso legnaia e ripostiglio, in pessimo stato, cui si accede o dall'esterno attraverso la legnaia in uso al vicino, o dall'interno (dallo spogliatoio compreso nel presente lotto). Di tali locali si ritiene probabile l'obbligo di demolizione per vincolo fluviale e per aumento di volume e superficie non concessionabile, ma non è possibile accertare l'utilizzo e la responsabilità per la costruzione di tali locali abusivi, che ricadono in area scoperta comune del mappale 52.

Sarà da prevedere quindi demolizione delle opere abusive, e presentazione di pratica amministrativa per le difformità interne, in base alle normative del TESTO UNICO PER L'EDILIZIA, da concordare con il preposto ufficio tecnico per la regolarizzazione delle opere difformi, a carico e spese del futuro acquirente.

Non si sono rilevate però le singole misure di ogni locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse. Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica.

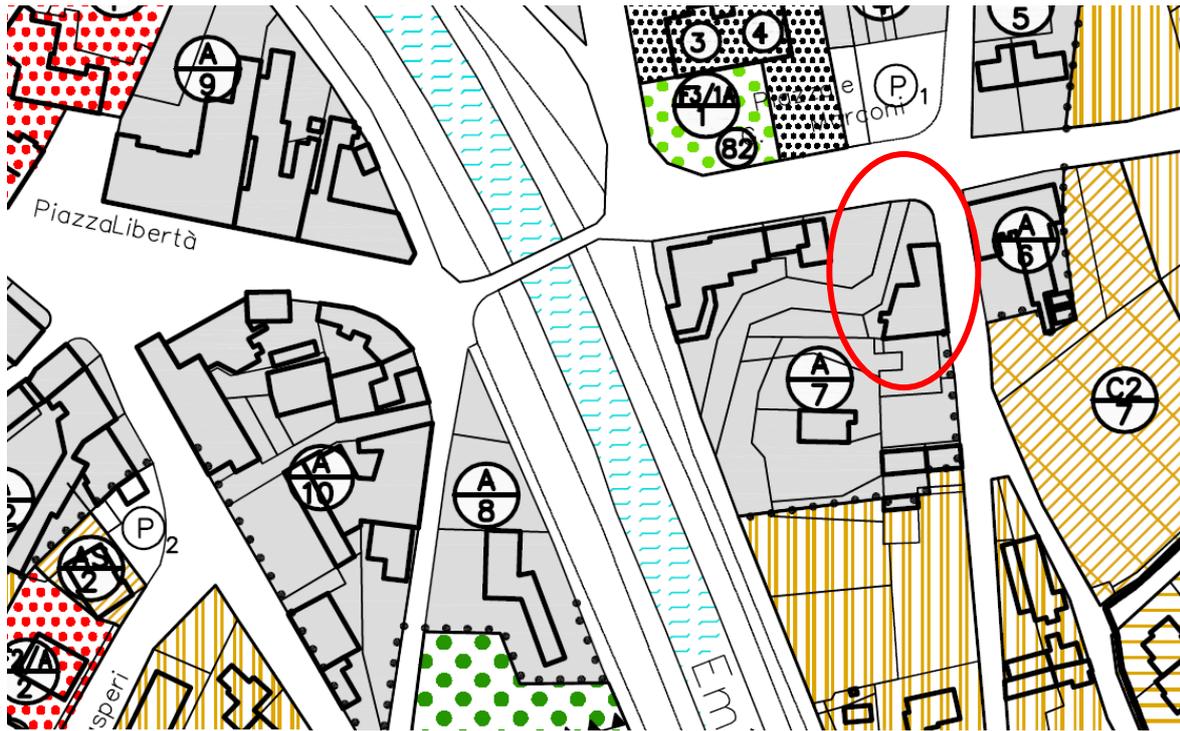
Costi per la regolarizzazione: si stima un costo di euro 3.500 per le demolizioni e di euro 2.500 per le regolarizzazioni delle difformità sopra evidenziate.

I costi sono indicativi e presunti e potrebbero subire variazioni in funzione del tecnico incaricato per la sanatoria o da diverse disposizioni che potrebbero intervenire da parte dell'U.T. Com.le

Non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di nuove diverse norme non considerate dall' U.T.Com.le, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in merito alla sanabilità o meno del bene in oggetto per le variazioni, sanabilità che dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'U.T.Com.le. Alla luce di quanto sopra, lo scrivente, in riferimento alla pratica in essere, non risponde di eventuali variazioni rispetto a quanto oggi dichiarato dai responsabili comunali.

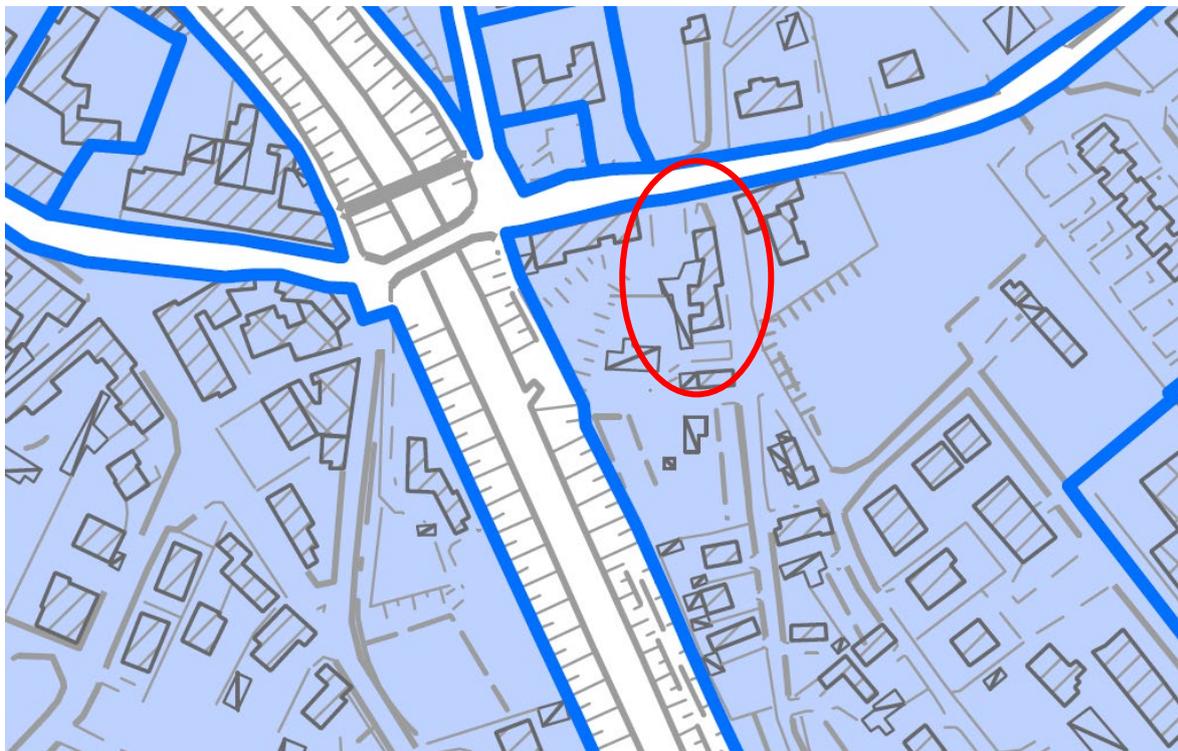


7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO: centro storico – comparto A7



LEGENDA

- LIMITE TERRITORIO COMUNALE
- ▨ ZONE A - CENTRO STORICO



Legenda

- ⋯ Limiti amministrativi Comune di Giacciano con Banuchella
- Ambiti di urbanizzazione consolidata, art. 2, comma 1, lett. e) L.R. n. 14/2017



Descrizione: di cui ai fabbricati di cui a punto A

Trattasi di fabbricato ad uso laboratorio e magazzino con ufficio, al piano terra, con scoperto esclusivo; lo stesso si compone di ingresso, laboratorio, ufficio, magazzino con spogliatoio, antibagni e servizi. All'esterno si presenta con intonaco da esterni e tinteggiatura al quarzo per esterni colore verde ma in cattivo stato. Sono presenti vetrine dalla strada e dall'area a nord. I locali spogliatoi sono stati oggetto di interventi recenti per ricavare bagni e spogliatoi. Il magazzino di 48 mq si presenta con pavimentazione in battuto, struttura di copertura con travi omega e tavole, pareti a civile e tinteggiatura da riprendere, i locali ufficio/negozio/laboratorio hanno pareti a civile e tinteggiatura da riprendere, pavimenti in piastrelle, ampie vetrate sull'esterno e fra i locali, impianti apparentemente a norma, serramenti in legno cattivo stato o alluminio. Superfici nette di 25+16 mq in ufficio a nord, 19 mq ingresso, 51 mq laboratorio a sud est. Il tutto si presenta molto funzionale e luminoso, ma in basso stato di manutenzione. L'area esterna scoperta, a verde e con piazzola cementata a nord dei locali, si presta a parcheggio. Posizione centrale nel centro cittadino di fronte al municipio.

TABELLA DELLE SUPERFICI

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

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato utilizzando, per la definizione del valore unitario, il criterio del costo di ricostruzione, ritenuto rispondente alle metodologie suggerite dagli IVS – INTERNATIONAL VALUTATION STANDARDS, (metodo del cost approach), applicando le dovute rettifiche e riduzioni del caso.

Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, e la scarsità di dati relativi a vendite di immobili comparabili, non si ritiene infatti applicabile il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti. Non si sono reperiti casi di compravendite per laboratori a Giacciano con Bar. da ritenere Comparabili.

Per le ragioni sopra esposte, si ritiene che il metodo di stima da adottare per questa tipologia di immobili è quello del Cost Approach o Metodo dei Costi, che porta a determinare il valore di un immobile attraverso il costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato per la vetustà attuale.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

VALORE A NUOVO: Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed ad un dato ciclo realizzativo. Pertanto, il costo di ricostruzione non è altro che il costo di ricostruzione di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione.

I costi di costruzione a nuovo sono stati ottenuti utilizzando l'applicazione online del Cresme – centro ricerche economiche sociologiche di mercato edilizio – costruzioni che per il caso di fabbricati in muratura a Giacciano con Baruchella delle superfici e caratteristiche in oggetto indica un costo di costruzione di 1178 eu/mq.

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento è dato mediante l'applicazione della seguente formula:

$$\text{Costo deprezzato lineare} = C_n * [1 - (t/n)]$$

dove: C_n = costo a nuovo, t = vetustà, n = vita utile immobile

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato oggetto degli ultimi interventi di ampliamento nel 1984, pertanto la vetustà è stimata di anni 39. La vita utile di un immobile è di anni 50. si otterrà pertanto il costo unitario di ricostruzione attualizzato pari a:

$$\text{costo} = \text{euro /mq} = 1178 \times (1 - 39/50) = 259,16 \text{ Eu/mq}$$

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed



estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona centrale a Giacciano con Baruch.)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buona)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (medie);
- la vetustà del fabbricato (anni 1984- 2016);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (basso);
- la superficie (netti 174 mq, lordi 211);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per terziario.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (Apparentemente buoni);
- il grado delle finiture (basse);
- le tecniche costruttive (murature);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (centro storico);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (buona);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (bassa, trattandosi di unità ad uso produttivo/direzionale);

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle applicazioni summenzionate, riducendolo e/o aumentandolo in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali, oltre a quelli relativi alla vetustà, allo stato di conservazione, ai costi previsti.

Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, positive per posizione e funzionalità, con basse finiture e stato manutentivo, negative trattandosi di unità non ad uso residenziale, e per interventi manutentivi necessari, ma con alcuni interventi recenti ad ovest, si ritiene di applicare il valore medio, ritenuto rispondente alla situazione reale di mercato dell'immobile in oggetto: **€ 250/mq**

Moltiplicando tale valore per le superfici presenti, e tenendo conto della presenza di locali accessori e dello scoperto, si ottiene il **valore totale di € 43.500,00** come da tabella seguente.

tipo	mq	€/mq	valore
laboratorio	174	250	43.500
totale			43.500,00

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

Al fine di uniformare la determinazione della superficie commerciale degli immobili, ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI in data 14/12/2015, sono stati adottati i seguenti rapporti mercantili:

per ogni diversa tipologia di superficie si applica coeff. Pari ad 1,0 per laboratorio-magazzino.

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle visure catastali e misure delle planimetrie concesionate che non sono state verificate sul posto. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet, Cresme

8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

quota 1/1 di nuda proprietà di:

Corpo: A - Categoria: laboratorio

Corpo: B - Categoria: area (compresa)

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 43.500,00**



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%) € - 6.525,00

Riduzione per costi di regolarizzazione amministrativa € - 2.500,00

Per rilievi e regolarizzazioni catastali € - 1.500,00

Oneri per demolizioni € - 3.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 29.475,00

Valore immobile che si arrotonda: EURO ventinovemilacinquecento/00 € 29.500,00

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 08/11/2023
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) documentazione comunale
- ALL.TO 6) avvisi alle parti
- ALL.TO 7) dati per stima

Data 13/11/2023





 IL TECNICO

