

**Tribunale di Rovigo**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare**

promossa da:  
**Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.**

contro:



n. Gen. Rep. **29/2023 + 213/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-03-2024, ore 11:15

Giudice E.I.: **Dott. Marco Pesoli**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**

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

**RIASSUNTO DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE****1. Dati Catastali****Bene:** Via Don Minzoni - Ceregnano (RO) - 45010**Lotto UNICO: quota 1/1 di proprietà di casa singola con accostato laboratorio e magazzini con area cortiliva e terreno agricolo di 3830 mq.****Corpo:** A (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali):**Dati Catastali:**Intestazione:

-

[redacted] proprietà per 1/1;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Ceregnano (RO),

- **Sez. Urb. CE, Foglio 11, particella 99, sub. 1**, categoria C/3, classe 1, consistenza 50 mq, VIA DON MINZONI n. 21, Piano T-1, Rendita Catastale € 100,71, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;- **Sez. Urb. CE, Foglio 11, particella 99, sub. 2**, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, VIA DON MINZONI n. 21, Piano T-1, Rendita Catastale € 397,67, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;- **Sez. Urb. CE, Foglio 11, particella 99, sub. 3**, categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, VIA DON MINZONI n. 23, Piano T, Rendita Catastale € 102,26, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;- **Sez. Urb. CE, Foglio 11, particella 99, sub. 4**, categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, VIA DON MINZONI n. 23, Piano T, Rendita Catastale € 48,03, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;A seguito dell'aggiornamento effettuato la particella **sub. 1** risulta attualmente così censita:- **Sez. Urb. CE, Foglio 11, particella 99, sub. 1**, categoria C/3, classe 1, consistenza 50 mq, VIA DON MINZONI n. 283, Piano T, Rendita Catastale € 100,71, derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/09/2023 Pratica n. RO0031798 in atti dal 20/09/2023 (n.31798.1/2023).- Bene comune non censibile: cortile (**non espressamente pignorato**);- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Ceregnano (RO),

- **Sez. Urb. CE, Foglio 11, particella 99, sub. 5**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, VIA DON MINZONI, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. RO0137187 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.39414.1/2011).Intestazione:- Aree di Enti Urbani e Promiscui (**non espressamente pignorato**);identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Ceregnano (RO), Censuario di Ceregnano,

- **Foglio 11, particella 99**, qualità Ente Urbano, superficie 957 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da TIPO MAPPALE del 04/09/1985 in atti dal 12/08/1997 TM 9/85 (n.141.1/1991).Intestazione:

-

[redacted] proprietà per 1/1;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Ceregnano (RO), Censuario di Ceregnano,  
 - **Foglio 11, particella 98**, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie 3830 mq, reddito dominicale € 41,51, reddito agrario € 23,74 derivante da Impianto meccanografico del 21/04/1976.

**2. Stato di possesso**

**Bene:** Via Don Minzoni - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Possesso:** i fabbricati al momento del sopralluogo risultavano occupati con contratti opponibili alla procedura.

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

**Bene:** Via Don Minzoni - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no.

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Don Minzoni - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** 1) Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. 2) Agenzia delle Entrate Riscossione.

**5. Comproprietari**

**Bene:** Via Don Minzoni - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno.

**6. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Don Minzoni - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**7. Prezzo**

**Bene:** Via Don Minzoni - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** UNICO;

**PREZZO:**

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (occupato):	<b>€ 105.000,00</b>
--	---------------------

**VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inadeguati. Successivamente: acceda fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice S.r.l. (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice S.r.l. (Rovigo via Mazzini, n. 1 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice S.r.l., del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare

le riprese e video filmati in formato “.avi”, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, all'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

-Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

-Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.).

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura:

- Iscrizioni;

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- 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 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. posti auto comuni, giardino ecc.), la valutazione complessiva dei beni, secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal DL 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica su eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e gli eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'Aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI°, della L 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma V del DPR del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito, per ciascuna relazione di stima, almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore 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 S.r.l. in formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.

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

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori 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 euro 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 **Ceregnano (RO)**  
Via Don Minzoni 283

**Lotto: UNICO**

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

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

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

**A. Immobili in Comune di: Ceregnano (RO), Via Don Minzoni, quota 1/1 di proprietà di casa singola con accostato laboratorio e magazzini con area cortiliva e terreno agricolo di 3830 mq.**

**Quota e tipologia del diritto** (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verificata con le risultanze catastali)

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni:

Intestazione:

-

proprietà per 1/1;

- identificazione catastale:

Catasto Fabbricati, Comune di Ceregnano (RO),

- **Sez. Urb. CE, Foglio 11, particella 99, sub. 1**, categoria C/3, classe 1, consistenza 50 mq, VIA DON MINZONI n. 21, Piano T-1, Rendita Catastale € 100,71, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Sez. Urb. CE, Foglio 11, particella 99, sub. 2**, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, VIA DON MINZONI n. 21, Piano T-1, Rendita Catastale € 397,67, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Sez. Urb. CE, Foglio 11, particella 99, sub. 3**, categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, VIA DON MINZONI n. 23, Piano T, Rendita Catastale € 102,26, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Sez. Urb. CE, Foglio 11, particella 99, sub. 4**, categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, VIA DON MINZONI n. 23, Piano T, Rendita Catastale € 48,03, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Bene comune non censibile: cortile (**non espressamente pignorato**);

- identificazione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Ceregnano (RO),

- **Sez. Urb. CE, Foglio 11, particella 99, sub. 5**, categoria b.c.n.c., classe -, consistenza -, VIA DON MINZONI, Piano T, rendita catastale € 0,00, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. RO0137187 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.39414.1/2011).

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (**non espressamente pignorato**);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Ceregnano (RO), Censuario di Ceregnano,

- **Foglio 11, particella 99**, qualità Ente Urbano, superficie 957 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da TIPO MAPPALE del 04/09/1985 in atti dal 12/08/1997 TM 9/85 (n.141.1/1991).

Intestazione:

-

proprietà per 1/1;

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Ceregnano (RO), Censuario di Ceregnano,

- **Foglio 11, particella 98**, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie 3830 mq, reddito dominicale € 41,51, reddito agrario € 23,74 derivante da Impianto meccanografico del 21/04/1976.



Coerenze: di seguito si indicano le coerenze del lotto secondo la mappa del Catasto Terreni (indicando i mappali confinanti partendo da nord e procedendo in senso orario):

- Sede ferroviaria, 101, 100, 186, strada pubblica, 95 e 346.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la mappa catastale non si riscontrano difformità.

Dal confronto con le planimetrie catastali si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) Nel locale laboratorio sub. 1 sono stati realizzati due piccoli accessori ad uso w.c. doccia;
- 2) Nell'unità abitativa sub. 2 sono state realizzate delle separazioni interne con divisorii mobili (nel locale pranzo del piano terra e in uno dei vani letto del piano primo);
- 3) Nell'unità abitativa sub. 2 manca l'indicazione grafica della finestra del vano scala ed è indicata una finestra nel locale pranzo attualmente murata;
- 4) Nel magazzino sub. 4 si riscontra il restringimento di una delle porte di accesso.

Per la regolarizzazione della difformità riscontrata al punto 1 si è provveduto all'aggiornamento della planimetria mediante la presentazione della Denuncia di variazione Docfa prot. n. RO0031798 del 19/09/2023 a seguito della quale l'immobile risulta così censito:

Catasto Fabbricati, Comune di Ceregnano (RO),

- **Sez. Urb. CE, Foglio 11, particella 99, sub. 1**, categoria C/3, classe 1, consistenza 50 mq, VIA DON MINZONI n. 283, Piano T, Rendita Catastale € 100,71, derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/09/2023 Pratica n. RO0031798 in atti dal 20/09/2023 (n.31798.1/2023).

Per le difformità indicate al punto 2 non si è provveduto all'aggiornamento della planimetria in quanto le separazioni dovranno essere rimosse a cura e spese dell'Aggiudicatario ripristinando lo stato autorizzato.

Per le difformità indicate ai punti 3 e 4 non si è provveduto all'aggiornamento delle planimetrie in quanto le variazioni non comportano la modifica del classamento o della consistenza degli immobili così come indicato nelle Circolari Agenzia Entrate Territorio n. 2 e 3 del 2010.

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

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

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di **casa singola con accostato laboratorio e magazzini con area cortiliva e terreno agricolo di 3830 mq.**

Caratteristiche zona: periferica di Ceregnano (RO).

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi insufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: il centro del comune dista circa 5,5 km, Rovigo dista circa 13,0 km, la città di Villadose ne dista circa 6,0.

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

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

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria linea Rovigo-Chioggia (5,5 km), casello autostradale (13 km), linea autobus per Rovigo (5,5 km).

Servizi offerti dalla zona: nella zona si possono trovare tutti i servizi che può offrire il

centro di un paese di circa 4.000 abitanti: scuola (elementare e media inferiore), farmacia, ambulatorio medico, chiesa, negozi al dettaglio, municipio, luoghi di aggregazione, ecc.

### 3. STATO DI POSSESSO:

In merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati eventualmente sottoscritti dall'Esecutato quale "*dante causa*", in data 31 maggio 2023 lo scrivente inoltrava idonea richiesta all'Agenzia delle Entrate di Rovigo (riportata in Allegato n. 11), che con risposta del 07/06/2023 prot. 36992, comunicava l'esistenza di contratti registrati presso l'Ufficio di Milano 2. Provvedeva quindi all'invio all'Ufficio competente della richiesta di copia, protocollata al n. 192164 del 08/06/2023. Con riscontro prot. 215357 del 26/06/2023 l'Ufficio Milano 2 trasmetteva copia dei contratti di locazione registrati ai nn. 8643 e 8642 del 2021.

Il contratto di locazione ad uso commerciale registrato con il n. 8642 ha oggetto le unità immobiliari censite con particella 99 sub. 1, 3 e 4, avente durata di anni 6+6 a partire dal 01/02/2021 fino al 31/01/2027 con corrispettivo stabilito in € 3.600,00 annui da corrispondersi in rate mensili di eguale importo.

Il contratto di locazione ad uso abitativo registrato con il n. 8643 ha oggetto l'unità immobiliare censita con particella 99 sub. 2, avente durata di anni 4+4 a partire dal 01/02/2021 fino al 31/01/2025 con corrispettivo stabilito in € 2.400,00 annui da corrispondersi in rate mensili di eguale importo.

**Entrambi i contratti di locazione risultano opponibili alla procedura in quanto registrati prima del pignoramento trascritto in data 13/03/2023.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

non ne risultano nel ventennio esaminato dalla relazione notarile in atti. Con verifica di aggiornamento del 22/02/2024 (Allegato n. 02), limitata alla Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:*

non ne risultano dalla documentazione in atti, nell'atto di provenienza del 28/09/2005, l'Esecutato dichiarava di essere libero da vincoli matrimoniali.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Non ne risultano dalla relazione notarile in atti.

*Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano dall'esame della relazione notarile in atti.

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

*Iscrizioni:*

**1** - Ipoteca volontaria a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.** contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto Rep. n. 132.127/25.905 del Dott. Moruzzi Luigi in data 28/09/2005, iscritta a Rovigo in data 27/10/2005 ai nn. R.G. 11766, R.P. 3199.

Ipoteca: € 340.000,00; Capitale: € 170.000,00.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Ceregnano distinti al Catasto Fabbricati, foglio 11, particella 99 sub. 1, 2, 3 e 4.

**2** - Ipoteca giudiziale a favore di **Agenzia delle Entrate Riscossione** contro [REDACTED] derivante da avviso di accertamento esecutivo, del Tribunale di Roma in data 26/09/2019, iscritta a Rovigo in data 30/09/2019 ai nn. R.G. 7998, R.P. 1170.

Ipoteca: € 1.765.960,92; Capitale: € 882.980,46.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Ceregnano distinti al Catasto Fabbricati, foglio 11, particella 99 sub. 1, 2, 3 e 4.



*Pignoramenti:*

**1 - Pignoramento** a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.** contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'UNEP del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 220 in data 03/02/2023, trascritto a Rovigo in data 13/03/2023 ai nn. R.G. 2105, R.P. 1590.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Ceregnano distinti al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. CE, foglio 11, particella 99 sub. 1, 2, 3 e 4.

**2 - Pignoramento** a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.** contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'UNEP del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 2832 in data 14/12/2023, trascritto a Rovigo in data 29/12/2023 ai nn. R.G. 11198, R.P. 8375.

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Ceregnano distinti al Catasto Terreni, Censuario di Ceregnano, foglio 11, particella 98.

*Altre trascrizioni:*

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

*Altre limitazioni d'uso:*

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

*Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

In data 22/02/2024 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto all'aggiornamento della relazione notarile in atti (facente stato al 29/12/2023): a carico dell'Esecutato non sono emerse nuove formalità oltre a quelle citate (si veda l'Allegato n. 14).

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

Spese di gestione condominiale:	dato non pertinente
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	dato non conosciuto
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	dato non pertinente
Spese condominiali scadute ed insolute:	dato non pertinente
Millesimi di proprietà:	dato non pertinente
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	no.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	dato non pertinente
Attestazione Prestazione Energetica:	dato non disponibile.
Indice di prestazione energetica:	dato non disponibile.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	NO
Note sulle servitù:	dato non conosciuto
Note sulla consistenza del lotto:	Si evidenzia che non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza di superficie del lotto (dell'area scoperta e terreno agricolo) in quanto non richiesti dal quesito. Eventuali differenze fra superficie catastale e reale sono e restano a carico dell'Aggiudicatario.
Avvertenze ulteriori:	Il terreno agricolo risulta incolto e sullo stesso sono presenti essenze arboree ed arbustive

	<p>spontanee che ai sensi dell'art. 14 e 15 L.R. 52/1978 e s.m.i. potrebbero configurarsi come "bosco" ancor più se la data di aggiudicazione sarà molto distante dalla data della presente relazione; qualora i competenti Uffici della Regione Veneto ne accertino il relativo vincolo, la riconduzione a "seminativo" (tecnicamente "riduzione di superficie boscata") dovrà essere preceduta dalla necessaria e preventiva autorizzazione dei Servizi Forestali della Regione Veneto previo pagamento di un indennizzo pari a circa €/mq 2,00 (o previa manutenzione di superficie doppia o previo reimpianto di pari superficie).</p> <p>Sarà quindi cura dell'Aggiudicatario provvedere ai necessari approfondimenti ed adempimenti prima di qualsiasi azione su detta superficie.</p>
--	--

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/2;
- [REDACTED] proprietà per 1/2;

fino al **17/08/1996** in forza di compravendita a rogito del Dr. Cernigliaro, Notaio in Rovigo, Rep. n. 50.633 in data 13/11/1968, trascritta a Rovigo in data 17/02/1969 al n. R.G. 983, R.P. 767. Nell'atto viene acquistato il terreno sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato. Il terreno mapp. 98 è invece pervenuto in forza di compravendita a rogito del Dr. Sergio Viscardini, Notaio in Rovigo, Rep. n. 17.076 in data 06/02/1980, trascritta a Rovigo in data 04/03/1980 al n. R.G. 1470, R.P. 1148.

### Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/12;
- [REDACTED] proprietà per 1/12;
- [REDACTED] proprietà per 1/12;
- [REDACTED] proprietà per 1/12;
- [REDACTED] proprietà per 8/12;

dal **17/08/1996** al **28/09/2005** in forza di successione in morte di [REDACTED] giusta dichiarazione di successione n. 37 vol. 565 registrata a Rovigo in data 02/05/1997, trascritta a Rovigo in data 26/06/1997 ai nn. R.G. 5037, R.P. 3557. **Accettazione tacita di eredità trascritta a Rovigo in data 28/06/2023 ai nn. R.G. 5388, R.P. 4069.**

### Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;
- dal **28/09/2005** ad **OGGI** in forza di compravendita a rogito del Dr. Luigi Moruzzi, Notaio in Bologna, Rep. n. 132.126 in data 28/09/2005, registrata a Bologna in data 21/10/2005 al n. 6609 S.IT, trascritta a Rovigo in data 27/10/2005 ai nn. R.G. 11765, R.P. 6484.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Ceregnano, sono state reperite le seguenti pratiche urbanistiche:

### Identificativo: 815/1969

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza edilizia per l'esecuzione di lavori edili.

Per lavori: costruzione di una casa di civile abitazione.

Licenza rilasciata in data 06/02/1969, pratica n. 815/1969.

I lavori sono iniziati in data 11/03/1969 e terminati in data 01/10/1969.  
Abitabilità rilasciata in data 02/12/1970.

**Identificativo: 304/1977**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica.  
Per lavori: ampliamento laboratorio di falegnameria.  
Concessione rilasciata in data 27/05/1977, prot. n. 1551, pratica n. 304/1977.  
I lavori sono iniziati in data 12/11/1977 e terminati in data 24/07/1978.  
Agibilità richiesta in data 05/10/1978, non è stato reperito in atti il relativo certificato.

**Identificativo: 285/1986**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28/02/1985 n. 47.  
Per lavori: ampliamento, modifiche interne e prospettiche a porzione fabbricato ad uso attività artigianale – Laboratorio e depositi falegnameria con porzione ad uso civile abitazione unifamiliare.  
Concessione in sanatoria rilasciata in data 02/07/2005, pratica n. 285. Prot. n. 1669 del 29/03/1986.  
Agibilità non presente.

**7.1 Conformità edilizia:**

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

- 1) Difformità dimensionali nell'ordine del 2% dei locali;
- 2) Difformità dimensionali dei locali letto e cottura nell'ordine dai 12 ai 34 cm;
- 3) Chiusura di una finestra della sala da pranzo;
- 4) Parziale tamponamento della porta di accesso al deposito materiale;
- 5) Difformità dimensionale della larghezza del locale laboratorio di circa 11 cm;
- 6) Realizzazione di due locali uso w.c. e doccia nel locale laboratorio;
- 7) Realizzazione di separazioni interne nel locale pranzo del piano terra ed in un vano letto del piano primo.

La difformità indicata al punto 1 non costituisce abuso.

Per la regolarizzazione delle difformità indicate al punto 2, l'Aggiudicatario dovrà presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata a lavori eseguiti per opere interne che comporta una sanzione di **€ 1.000,00** oltre a diritti, bolli e spese tecniche quantificati in via indicativa in **€ 1.500,00**.

Per la regolarizzazione delle difformità indicate ai punti 4, 5 e 6, l'Aggiudicatario dovrà presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria a lavori eseguiti per modifiche interne e prospettiche, provvedendo anche agli adeguamenti necessari per la regolarizzazione dal punto di vista sanitario dei locali w.c. e doccia (per esempio la realizzazione di un antibagno), che comporta una sanzione minima di **€ 516,00** oltre a diritti, bolli e spese tecniche quantificati in via indicativa in **€ 2.000,00**.

Per la regolarizzazione delle difformità indicate ai punti 3 e 7, l'Aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dello stato autorizzato mediante la riapertura del foro finestra e la demolizione delle separazioni interne e smaltimento del materiale di risulta a norma di legge (indicando le opere di ripristino nelle pratiche urbanistiche sopra descritte); i costi per opere e smaltimento sono quantificati in via indicativa in **€ 4.000,00**.

Le sanzioni indicate, così come anche i relativi oneri, spese tecniche e quant'altro connesso e derivante dalla regolarizzazione edilizia, resterà in capo all'Aggiudicatario anche se diversamente stabilita dalla competente amministrazione comunale e se diversamente rendicontato a consuntivo dei lavori.

In via del tutto indicativa si riassumono i seguenti dati:

Sanzione / oblazione: **€ 1.516,00** comunque a carico dell'Aggiudicatario anche se diversamente accertata dall'amministrazione comunale; diritti, bolli, spese tecniche: **€ 3.500,00**; opere e smaltimenti: **€ 4.000,00**.

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità edilizia**.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Il Comune di Ceregnano con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 in data 23.03.2011 ha adottato il "Piano di assetto del Territorio"; con deliberazione della D.G.R.V. n. 1849 in data 09.12.2015, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 125 in data 31.12.2015, è stata disposta la ratifica, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004, del P.A.T. del Comune di Ceregnano, a seguito degli esiti della Conferenza dei Servizi del 19.01.2015, con conseguente efficacia del PAT dal giorno 16.01.2016; con deliberazione del Consiglio Comunale n.6 in data 03.04.2019 è stata adottata la variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio, P.A.T., in adeguamento alla normativa per il contenimento dell'uso del suolo L.R. 14/2017. Con Deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 12.08.2019 è stata approvata la variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio, P.A.T., in adeguamento alla normativa per il contenimento dell'uso del suolo L.R. 14/2017. Il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) ha acquisito il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi (P.I.) per le sole parti compatibili con il PAT ai sensi dell'art. 48, comma 5bis.
In forza della delibera:	Con Deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 14.06.2021 è stata adottata la variante n. 2 al P.A.T., poi approvata con DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 40 DEL 17/08/2021.
Zona omogenea:	Dall'esame della documentazione di pianificazione urbanistica tratta dal sito del Comune di Ceregnano, l'immobile si trova in ATO R3 "Lama e Pezzoli" in Zona agricola E3 con fascia di rispetto stradale. Il terreno ricade in Zona agricola E3 in parte in fascia di rispetto ferroviaria e paesaggistica.

Per gli ulteriori necessari approfondimenti si rimanda alla documentazione presente sul sito istituzionale del Comune di Ceregnano riprodotta in estratto non ufficiale in Allegato n. 06.

Note sulla conformità urbanistica: NON conforme (ritenendo che la concessione edilizia della porzione produttiva non compete alla zona agricola).

Descrizione: **quota 1/1 di proprietà di casa singola con accostato laboratorio e magazzini con area cortiliva e terreno agricolo di 3830 mq** di cui al punto **A**

Il lotto in vendita è composto dalla quota 1/1 di proprietà di **casa singola con accostato laboratorio e magazzini con area cortiliva e terreno agricolo di 3830 mq**.

Il fabbricato è situato al centro dell'area cortiliva delimitata sui lati est, sud fronte-strada ed ovest da recinzioni; il lato nord non risulta materialmente identificato e confina con un modesto appezzamento di terreno di proprietà dell'Esecutato a favore del quale dovrà essere costituita una servitù di passaggio per l'accesso ed il regresso dalla pubblica via.

Il fabbricato abitativo di due piani fuori terra, ha pianta rettangolare ed una copertura a due falde sfalsate con lattonerie in lamiera di rame e manto in tegole di laterizio.

La porzione produttiva del fabbricato, costituita da un locale laboratorio e due magazzini,

risulta addossata al prospetto nord del volume abitativo ed ha un solo piano fuori terra con copertura a falde inclinate.

L'unità residenziale, con accesso principale sul prospetto sud fronte strada, è dotata al piano terra di un ampio vano ingresso, una sala da pranzo di generose dimensioni, una cucina abitabile con vano cottura e un disimpegno con ripostiglio sottoscala; al piano primo, collegato dalla scala in graniglia di marmo situata nell'ampio ingresso, si trovano un disimpegno, tre stanze da letto di buone dimensioni ed una stanza da bagno. Il disimpegno centrale, punto di approdo della scala interna, è dotato di un terrazzino che si affaccia sull'area cortiliva sul lato sud.

Le finiture sono del tipo datato e risalenti presumibilmente all'anno di costruzione del fabbricato avvenuta intorno agli anni '70, e sono costituite da porte interne tamburate, infissi delle finestre in legno, avvolgibili in pvc, piastrelle prevalentemente in graniglia di marmo e rivestimenti di cucina e bagno in piastrelle ceramiche monocromatiche. Gli impianti sono datati e del tipo sottotraccia e sono costituiti da impianto elettrico ed impianto idrico. In alcune stanze sono presenti radiatori in alluminio ma non è stata reperita la caldaia dell'impianto di riscaldamento.

Sono presenti macchie e distacchi delle pitture sui soffitti del piano primo e ai piedi delle murature del piano terra ad evidenza di infiltrazioni di acqua (dal coperto) ed umidità di risalita.

Il laboratorio addossato al prospetto nord del fabbricato abitativo è costituito di un unico vano nel quale sono stati realizzati due piccoli locali uso doccia e w.c.; il soffitto risulta inclinato ad unica falda costituita da travi in precompresso con interposti tavelloni.

I magazzini risultano essere stati realizzati in aderenza al prospetto nord del locale laboratorio e sono costituiti, uno da murature perimetrali in laterizio intonacato con copertura a due falde e manto di copertura in tegole di cemento e l'altro con tamponamenti in pannelli grecati con copertura in lastre ondulate contenenti amianto sorrette da travi reticolari in metallo ad unica pendenza; entrambi sono costituiti di un solo vano ed hanno soffitti orizzontali.

Le finiture della porzione produttiva sono costituite da portoni metallici, finestre con avvolgibili in pvc e pavimenti in piastrelle ceramiche o massetto di cemento; l'impianto elettrico è realizzato con canalette e scatole portafrutti a vista e risulta separato dall'utenza della parte abitativa.

Il terreno agricolo risulta incolto e sullo stesso sono presenti, oltre che rovi in grande quantità, essenze arboree ed arbustive spontanee che ai sensi ex art. 14 e 15 L.R. 52/1978 e s.m.i. potrebbero configurarsi come "bosco"; qualora i competenti Uffici della Regione Veneto ne accertino il relativo vincolo, la riconduzione a "seminativo" (tecnicamente "riduzione di superficie boscata") dovrà essere preceduta dalla necessaria e preventiva autorizzazione dei Servizi Forestali della Regione Veneto previo pagamento di un indennizzo pari a circa €/mq 2,00 (o previa manutenzione di superficie doppia o previo reimpianto di pari superficie).

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

Destinazione <b>Unità abitativa con laboratorio e magazzini</b>	Parametro	sup. lorda totale mq	Coeff.	sup. lorda commerciale mq
Ingresso con scala	sup. lorda	12,93	1	19,86
Pranzo	sup. lorda	44,51	1	11,40
Cucina	sup. lorda	19,86	1	4,43
Cottura	sup. lorda	11,40	1	18,25
Disimpegno con sottoscala	sup. lorda	4,43	1	10,78
Disimpegno P.1 con scala	sup. lorda	18,25	1	22,60
Bagno p.1	sup. lorda	10,78	1	22,75

Letto p.1	sup. lorda	22,60	1	20,55
Letto p.1	sup. lorda	22,75	1	1,66
Letto p.1	sup. lorda	20,55	1	25,62
Terrazzo	sup. lorda	6,64	0,25	1,15
Laboratorio	sup. lorda	51,23	0,5	1,51
Doccia	sup. lorda	2,30	0,5	32,74
w.c.	sup. lorda	3,02	0,5	7,77
Magazzino	sup. lorda	65,48	0,5	19,86
Magazzino	sup. lorda	31,09	0,25	11,40
<b>Totale unità abitativa con laboratorio e magazzini</b>		<b>347,82</b>		<b>258,51</b>

<i>Destinazione Area cortiliva</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. lorda totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. lorda commerciale mq</i>
Area scoperta catastale	sup. lorda catastale	711,00	1	711,00
Terreno agricolo catastale	sup. lorda catastale	3830,00	1	3830,00
<b>Totale area esterna</b>		<b>4541,00</b>		<b>4541,00</b>

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

<i>Destinazione Unità abitativa con laboratorio e magazzini</i>	<i>Parametro</i>	<i>sup. netta totale mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>sup. netta commerciale mq</i>
Ingresso con scala	sup. netta	10,63	1	10,63
Pranzo	sup. netta	38,47	1	38,47
Cucina	sup. netta	16,44	1	16,44
Cottura	sup. netta	9,45	1	9,45
Disimpegno con sottoscala	sup. netta	3,26	1	3,26
Disimpegno P.1 con scala	sup. netta	15,07	1	15,07
Bagno p.1	sup. netta	8,65	1	8,65
Letto p.1	sup. netta	19,20	1	19,20
Letto p.1	sup. netta	19,15	1	19,15
Letto p.1	sup. netta	17,47	1	17,47
Terrazzo	sup. netta	6,64	0,25	1,66
Laboratorio	sup. netta	45,64	0,5	22,82
Doccia	sup. netta	1,85	0,5	0,93
w.c.	sup. netta	2,13	0,5	1,07



Magazzino	sup. netta	58,84	0,5	29,42
Magazzino	sup. netta	27,93	0,25	6,98
<b>Totale unità abitativa con laboratorio e magazzini</b>		<b>300,82</b>		<b>220,66</b>

**Caratteristiche descrittive: UNITA' ABITATIVA**

Caratteristiche strutturali non risulta in atti edilizi una Relazione di Collaudo Statico:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>strutture in laterizio</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Solai (di piano):	tipologia: <b>solai in latero cemento</b> , condizioni: <b>apparentemente sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura in mattoni</b> , condizioni: <b>apparentemente sufficienti con parti da ristrutturare</b>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>avvolgibili</b> , materiale protezione: <b>pvc</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , note: -
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno in legno tamburato</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> , coibentazione: non determinabile, condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavimentazione interna	materiale: <b>piastrelle in graniglia di marmo e ceramica</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> ,
Rivestimento	ubicazione: <b>cottura e bagno</b> , materiale: <b>piastrelle ceramiche monocromatiche</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , note: -

Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; alimentazione: <b>metano di città</b> , rete di distribuzione: presumibilmente <b>tubi in ferro</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>da acquedotto</b> , rete di distribuzione: presumibilmente <b>tubi in ferro</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo, caldaia non presente</b> , alimentazione: <b>gas metano</b> , rete di distribuzione: probabilmente <b>tubi in rame</b> , diffusori: <b>termosifoni in alluminio in alcune stanze</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>non a norma</b> ; note: -. gli impianti sono considerati non a norma; l'Aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese ai relativi accertamenti e conseguenti messe a norma.

Costi per adeguamento

impianti: **non determinabili.**

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

Preliminarmente al metodo di stima si precisa che per la misurazione dei fabbricati si adotta il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) citato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione – 2011); con esso si definisce la superficie commerciale come somma delle superfici principali e delle superfici secondarie (ponderate); i valori unitari sono stati ottenuti con apposito rilievo dello stato di fatto utilizzando metro fisso

e misuratore laser Leica Disto Classic; l'area degli edifici comprende anche la misurazione delle pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pareti interne per le quali, nel caso in cui siano condivise con altre proprietà non oggetto di procedura, il relativo spessore viene computato per  $\frac{1}{2}$ ; per alcune tipologie di superficie si procede poi alla loro ponderazione secondo coefficienti specifici di volta in volta indicati (variabili da 35% per terrazze, a 5% per lastrici solari accessibili da parti comuni, a 80% per verande con finiture abitative, 50% per il garage, 10% per l'area scoperta di pertinenza esclusiva, ecc.).

A queste superfici si applicherà il valore di stima ottenuto (in via prioritaria) con il metodo estimativo basato sul "confronto di mercato" o MCA - Market Comparison Approach (laddove siano disponibili prezzi di compravendite di beni simili detti "comparabili"); solo nel caso in cui detto metodo, a giudizio dello scrivente e per mancanza di comparabili idonei, non sia considerato attendibile, si passerà al metodo del "costo di costruzione/ristrutturazione" (con eventuale stima della percentuale di ristrutturazione svolta sino a quel momento).

I suddetti valori potranno essere oggetto di aggiustamenti che tengano conto dell'andamento di mercato (particolarmente depresso in questo periodo vista anche la notevole offerta), della comodità di accesso, della collocazione urbanistica, del grado di vetustà, del livello delle finiture, dei costi di sanatoria e per opere, e di quanto risulta in fatto e diritto.

#### - **Metodo del Confronto di mercato (MCA)**

Sono state reperite due transazioni immobiliari relativamente recenti e vicine al bene staggito:

- a. Notaio L. Braggion, Rep. 2675 del 20.12.2021, trascritta a Rovigo nel 2021 al RG/RP 11231/8238: questa è riferita ad una casa accostata su di un lato, di due piani fuori terra con garage e area scoperta per una superficie totale catastale di mq 262 e garage di mq 28 ed area scoperta di mq 1.407; detto comparabile evidenzia un prezzo di € 200.000;
  - b. Notaio A. Merlo, Rep. 8137 del 03.03.2022, trascritta a Rovigo nel 2022 al RG/RP 2039/1456: questa è riferita ad una casa singola di due piani fuori terra con garage e area scoperta per una superficie totale catastale di mq 153, privo di garage, con area scoperta di mq 3.839; detto comparabile evidenzia un prezzo di € 39.000;
- Giudizio sui comparabili: i comparabili reperiti sono ritenuti idonei per la stima in oggetto rappresentando gli estremi inferiore e superiore del segmento edilizio allo studio; per tale motivo non si procede con il successivo metodo di stima (**Metodo del Costo - di costruzione vetustato**).
  - Stimando il valore dell'area scoperta esclusiva in €/mq 3, si ottiene con questo metodo il valore di €/mq 483,00 per superficie lorda commerciale.
  - Il valore del terreno agricolo viene stimato in €/mq 2.
  - Non si applica infine alcun abbattimento per la locazione che è ritenuta discretamente redditizia in relazione al valore a base d'asta.

Stima: si rimanda all'Allegato n. 12 per i dettagli della stima del bene staggito.

## **8.2 Fonti di informazione:**

Operatori del settore, indagini di mercato, Tabelle O.M.I., tabelle ICI/IMU comunali, valori agricoli medi della "Commissione provinciale Espropri", esperienza professionale, costo di costruzione CRESME, utilizzo di "comparabili" reperiti con vari applicativi.

## **8.3 Valutazione corpi:**

**A. Unità abitativa con laboratorio e magazzini**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente (mq)</b>	<b>Valore Unitario (€)</b>	<b>Valore Complessivo (€)</b>
Unità abitativa con laboratorio e magazzini	258,51	483,00	124.860,33
Area cortiliva (catastale)	711,00	3,00	2.133,00
Terreno agricolo (catastale)	3830,00	2,00	7.660,00
Valore complessivo intero			134.653,33

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 20.198,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (con le precisazioni del capitolo 7.1 cui si rimanda per completezza):	€ 9.016,00

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

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (occupato):	<b>€ 105.439,33</b> <b>Arrotondato a</b> <b>€ 105.000,00</b>
--	--

Sebbene fascicolati separatamente integrano e fanno parte del presente Rapporto di Stima, e ad essi si rimanda per i necessari obbligatori approfondimenti, i seguenti **Allegati**:

Allegato 14: Aggiornamento Conservatoria

Allegato 15: Documentazione fotografica.

Oltre a quelli già depositati:

Allegato 1: Verbale di incarico, convocazione di inizio operazioni peritali

Allegato 2: Aggiornamento della relazione ipo-catastale

Allegato 3: Visure catastali ante e post aggiornamento

Allegato 4: Estratto di mappa catastale

Allegato 5: Planimetrie catastali degli immobili ante e post variazione con copia dell'atto di aggiornamento

Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica – non presente

Allegato 7: Documentazione Fotografica

Allegato 8: Atto di provenienza

Allegato 9: Richiesta di verifica urbanistica

Allegato 10: Copia Pratiche urbanistiche

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

Allegato 12: Dettaglio della stima

Allegato 13: Compact disk (consegnato a Edicom S.R.L.)

Data generazione:

22 febbraio 2024

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

Rovigo, data del deposito telematico

Il sottoscritto Dott. Agr. Gianluca Carraro, in qualità di perito stimatore dell'Esecuzione Immobiliare n. E.I. 29/2023 + 213/2023 promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro [REDACTED] con la presente

### ATTESTA

- 1) che nella giornata di deposito telematico invia copia del Rapporto di Valutazione del **Lotto UNICO** alle persone e con le modalità sotto indicate:

<i>Creditore Procedente:</i> Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.	<i>presso</i> Avv. [REDACTED] Avv. [REDACTED]	Via Pec: [REDACTED] [REDACTED]
<i>Creditore Intervenuto:</i> Agenzia Entrate Riscossione	<i>presso</i> ---	Via Pec: [REDACTED]
<i>Debitore Esecutato:</i> [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
<i>Custode Giudiziario:</i> I.V.G. Rovigo		Via Pec: <a href="mailto:ivgrovigosrl@legalmail.it">ivgrovigosrl@legalmail.it</a>
<i>Edicom S.r.l.</i>	C/o Tribunale di Rovigo	Via e-mail con avviso di lettura: <a href="mailto:info.rovigo@edicomsrl.it">info.rovigo@edicomsrl.it</a>

- 2) che nella giornata di deposito telematico in Cancelleria invia una copia magnetica degli Allegati al Custode Giudiziario;
- 3) che provvederà quanto prima e comunque entro l'udienza ex art. 569 c.p.c., a depositare in Cancelleria E.I. un originale cartaceo del Rapporto di Valutazione unitamente al fascicolo degli Allegati ed al CD.

Con osservanza.

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