

---

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **DOVALUE S.p.a. MANDATARIA DI ITACA SPV S.R.L.** , con sede a  
**CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05310700264**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **195/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/10/2024

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

Custode Giudiziario: **Dott. Aronne Sacchetto**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Paolo Tumminello**

Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A

Partita IVA: 00701850299

Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro

Telefono: 0425 440086

Fax: 0425 440086

Email: paolotummi@gmail.com

Pec: paolo.tumminello@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Zelo 875 - Ceneselli (RO) - 45030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A Villino unifamiliare cantine, laboratorio e area scoperta.

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

[REDACTED] (1) Proprieta' 1/1, foglio 24, particella 135, subalterno 1, indirizzo VIA ZELO n. CM , piano T-1, categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 VANI, superficie Totale: 226 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 222 mq, rendita € Euro 774,69

foglio 24, particella 135, subalterno 2, indirizzo VIA ZELO n. CM , piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 28m<sup>2</sup>, superficie Totale: 33 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 73,75

foglio 24, particella 135, subalterno 3, indirizzo VIA ZELO n. CM , piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 119m<sup>2</sup> , superficie Totale: 135 m<sup>2</sup> , rendita € Euro 208,96

[REDACTED] (1) Proprieta' 1/1, foglio 24, particella 135, subalterno 6, indirizzo VIA ZELO n. 875 , piano Piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 250m<sup>2</sup>, superficie Totale: 251 m<sup>2</sup>, rendita € m<sup>2</sup> Euro 555,19

PARTITA A, (BENI COMUNI NON CENSIBILI), foglio 24, particella 135, subalterno 5, indirizzo VIA ZELO n. 875 , piano Piano T

Partita n. 1 Aree di enti urbani e promiscui, foglio 26, particella 135, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 3.226 mq, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Zelo 875 - Ceneselli (RO) - 45030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A Villino unifamiliare cantine, laboratorio e area scoperta.

**Possesso:** Occupato da [REDACTED]



[REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 28/09/2023 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile Registrato a Rovigo il 28/09/2023 ai nn.23092910465850015 Tipologia contratto: anni sei , scadenza 30/06/2029 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/10/2028 Data di rilascio: 30/09/2029 Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: il contratto citato in essere riguarda il solo laboratorio mn 135 sub. 6,

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

**Bene:** Via Zelo 875 - Ceneselli (RO) - 45030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A Villino unifamiliare cantine, laboratorio e area scoperta.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Zelo 875 - Ceneselli (RO) - 45030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A Villino unifamiliare cantine, laboratorio e area scoperta.

**Creditori Iscritti:** BANCA PER LA CASA S . P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 13263030150, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002, DOVALUE S.p.a. MANDATARIA DI ITACA SPV S.R.L. , con sede a CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05310700264

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Zelo 875 - Ceneselli (RO) - 45030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A Villino unifamiliare cantine, laboratorio e area scoperta.

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Zelo 875 - Ceneselli (RO) - 45030



**Lotto:** 001**Corpo:** A Villino unifamiliare cantine, laboratorio e area scoperta.**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Zelo 875 - Ceneselli (RO) - 45030**Lotto:** 001**Corpo:** A Villino unifamiliare cantine, laboratorio e area scoperta.**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via Zelo 875 - Ceneselli (RO) - 45030**Lotto:** 001**Valore complessivo intero:** 107.933,75

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl ( società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl ( Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta



rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto ( un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL ( Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene ( tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le



caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ( 15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Beni in **Ceneselli (RO)**  
Località/Frazione  
Via Zelo 875

**Lotto: 001**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Sì

la documentazione è completa.

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

Sì - Nulla da segnalare.

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

**Identificativo corpo: A Villino unifamiliare cantine, laboratorio e area scoperta..**

**Abitazione in villini [A7] sito in Ceneselli (RO) CAP: 45030, Via Zelo 875**

Note: Casa d'abitazione indipendente su tutti i lati con garage di pertinenza

### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta' 1/1, foglio 24, particella 135, subalterno 1, indirizzo VIA ZELO n. CM , piano T-1, categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 VANI, superficie Totale: 226 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 222 mq, rendita € Euro 774,69  
Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2024 Pratica n. RO0023306 in atti dal 03/05/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23306.1/2024); - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2007 Pratica n. RO0093856 in atti dal 14/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4229.1/2007); - COSTITUZIONE del 14/06/2007 Pratica n. RO0093699 in atti dal 14/06/2007 COSTITUZIONE (n. 774.1/2007).

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta' 1/1, foglio 24, particella 135, subalterno 2, indirizzo VIA ZELO n. CM , piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 28m<sup>2</sup>, superficie Totale: 33 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 73,75  
Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2024 Pratica n. RO0023300 in atti dal 03/05/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23300.1/2024); - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2007 Pratica n. RO0093856 in atti dal 14/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4229.1/2007); COSTITUZIONE del 14/06/2007 Pratica n. RO0093699 in atti dal 14/06/2007 COSTITUZIONE (n. 774.1/2007).

### **Identificato al catasto Fabbricati:**



Intestazione:

(1) Proprieta' 1/1, foglio 24, particella 135, subalterno 3, indirizzo VIA ZELO n. CM , piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 119m<sup>2</sup> , superficie Totale: 135 m<sup>2</sup> , rendita € Euro 208,96

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2024 Pratica n. RO0023302 in atti dal 03/05/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23302.1/2024); - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2007 Pratica n. RO0093856 in atti dal 14/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4229.1/2007); - COSTITUZIONE del 14/06/2007 Pratica n. RO0093699 in atti dal 14/06/2007 COSTITUZIONE (n. 774.1/2007).

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

(1) Proprieta' 1/1, foglio 24, particella 135, subalterno 6, indirizzo VIA ZELO n. 875 , piano Piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 250m<sup>2</sup>, superficie Totale: 251 m<sup>2</sup>, rendita € m<sup>2</sup> Euro 555,19

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

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: PARTITA A, (BENI COMUNI NON CENSIBILI), foglio 24, particella 135, subalterno 5, indirizzo VIA ZELO n. 875 , piano Piano T

Derivante da: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/02/2010 Pratica n. RO0018877 in atti dal 17/02/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 849.1/2010) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) Dati di; - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/02/2009 Pratica n. RO0021434 in atti dal 17/02/2009 RUSTICOLABORATORIO (n. 881.1/2009)

Note: BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE AI SUBB 1, 2, 3 E 6.DEL MN 135

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Partita n. 1 Aree di enti urbani e promiscui , , foglio 26, particella 135, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 3.226 mq, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00

Derivante da: - Impianto meccanografico del 08/07/1976; - FRAZIONAMENTO in atti dal 04/11/1985 (n. 1780); - Tipo Mappale del 17/05/2007 Pratica n. RO0079552 in atti dal 17/05/2007 (n. 79552.1/2007).

Confini: Confini generali del lotto: Nord mappali 64, 62 e 63; Est Via Zelo; Sud mappali 160 e 156; Ovest mappale 156, tutti del foglio 24.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Nell'abitazione fg 24 mn 135 sub 1 sono state poste in essere pareti divisorie al piano terra e al primo piano tali da ottenere minuscole camere prive degli indispensabili requisiti igienico sanitari minimi per vani abitabili , lesive della dignità umana , destinate alle persone addette ai lavori del laboratorio di confezioni , le suddette pareti sono da rimuovere. Nelle allegate planimetrie queste pareti sono indicate in colore rosso. Relativamente al laboratorio, fg 24 mn 135 sub. sono stati ricavate analoghe pareti divisorie , con la stessa finalità, anch'esse da rimuovere. Infine ad un aderenza alla parete est del laboratorio si trova una baracca precaria in legno e lamiera. anch'essa da rimuovere.**

*Note generali: Date le caratteristiche delle difformità riscontrate non è stato preso in considerazione l'aggiornamento catastale dato che si tratta di opere prive di qualsiasi utilità , da rimuovere. I costi per la rimessa in pristino derivanti dalla rimozione delle pareti divisorie aggiunte sono indicati al capitolo della regolarità edilizia.*





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

Villino unifamiliare, laboratorio con magazzino e accessori, cantine e area scoperta di sedime e pertinenza.

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Catelmasa, Badia Polesine.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Casello A13 Ochiobello 25 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

con contratto di locazione stipulato in data 28/09/2023 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile

Registrato a Rovigo il 28/09/2023 ai nn.23092910465850015

Tipologia contratto: anni sei, scadenza 30/06/2029

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/10/2028

Data di rilascio: 30/09/2029

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: il contratto citato in essere riguarda il solo laboratorio mn 135 sub. 6,

### Opponibilità ai terzi:

Note: per quanto riguarda l'abitazione mn 135 sub 1, sub 2 e le cantine sub. 3 senza titolo ma viene corrisposta indennità di occupazione temporanea alla procedura esecutiva immobiliare; Per il laboratorio, mn 135 sub 6 è in essere un contratto d'affitto a con durata di anni sei dal 01/10/2023 al 30/09/2029.

## 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:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Servitù di condotta a favore del Consorzio Acquedotto Polesine Superiore a carico dei mappali 135 e 74 del foglio 24.; A rogito di Dott. Silvana Breseghella, notaio in Rovigo in data 31/01/2002 ai nn. 26383; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 19/02/2002 ai nn. 1596/1041;



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

## 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA PER LA CASA S. P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 13263030150 contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; A rogito di Dr Novelli Franco notaio in Milano in data 27/02/2008 ai nn. 99438/10268; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 11/03/2008 ai nn. 2548/517 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune C461 - CENESELLI (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 135 Subalterno 1 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 7,5 vani Indirizzo ZELO N. civico CM Piano T-1 Immobile n. 2 Comune C461 - CENESELLI (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 135 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 28 metri quadri Indirizzo ZELO N. civico CM Piano T Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE Denominazione o ragione sociale BANCA PER LA CASA S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 13263030150 Domicilio ipotecario eletto MILANO (MI) - VIA TORTONA 33 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE [REDACTED]

[REDACTED] Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE NON DATORE [REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) ARTICOLO 2 - TERMINI E MODALITA' DI RIMBORSO LA DURATA DEL MUTUO E' FISSATA IN ANNI 21 (VENTUNO). LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE DETTA SOMMA DI EURO 200. 000,00 (DUECENTOMILA VIRGOLA ZEROZERO) ENTRO ANNI 21 (VENTUNO) DALLA DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO MEDIANTE MENSILITA' POSTICIPATE DA PAGARSI SENZA INTERRUZIONE E SENZA NECESSITA' DI ESPRESSA RICHIESTA DA PARTE DELLA BANCA. DETTE MENSILITA' COMPRENDONO QUOTA DI CAPITALE - PREDETERMINATA IN MISURA CRESCENTE - NECESSARIA PER COMPIERE GRADUALMENTE LA RESTITUZIONE DELL'INTERA SOMMA FINANZIATA NEL PERIODO CONVENUTO DI ANNI 21 (VENTUNO), OLTRE AD INTERESSI. DAL GIORNO SUCCESSIVO AL 27 FEBBRAIO 2008 DECORRERA' IL PIANO DI AMMORTAMENTO. SINO A TALE DATA LA PARTE MUTUATARIA FARA' LUOGO AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO INDICATO AL SUCCESSIVO ART. 3. ART. 3 INTERESSI IL TASSO DI INTERESSE E' STABILITO NELLA MISURA FISSA DEL 6,00% (SEI VIRGOLA ZEROZERO PER CENTO) IN RAGIONE D'ANNO, PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO, CORRISPONDENTE ALL'IRS A VENTICINQUE ANNI PUBBLICATO SU "IL SOLE 24ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE DUE GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI) ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZEROCINQUE) SUCCESSIVO, IN ESSERE PER VALUTA IL GIORNO 1 FEBBRAIO 2008 (PRIMO GIORNO DEL MESE DI DELIBERA DEL MUTUO) PARI A 4,80 (QUATTRO VIRGOLA OTTANTA) PUNTI PERCENTUALI, MAGGIORATO DI 1,20 (UNO VIRGOLA VENTI) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. IN DIFETTO DI TALI PUBBLICAZIONI SU "IL SOLE 24ORE" SI FARA' RIFERIMENTO ALL'ULTIMA PUBBLICAZIONE DISPONIBILE SUL MEDESIMO QUOTIDIANO. NEL CASO IN CUI DOVESSE CESSARE O MANCARE LA RILEVAZIONE E PUBBLICAZIONE DEL SUDDETTO PARAMETRO DA PARTE DEL QUOTIDIANO MEDESIMO, DI OMISSIONE DEL SUDDETTO PARAMETRO O DI DATO



MANIFESTAMENTE SBAGLIATO (PER ESEMPIO A SEGUITO DI UN ERRORE TIPOGRAFICO), VARRA' IL TASSO RILEVATO AUTONOMAMENTE DALLA BANCA SULLE PAGINE DELLA REUTERS ED IDENTIFICATO COME EUR-ISDA EURIBOR SWAP RATE DELLE ORE 11 (UNDICI) PER LA DATA SOPRA INDICATA. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO ED ACCETTA CHE L'I.S. C. (INDICATORE SINTETICO DI COSTO) PER IL MUTUO IN OGGETTO E' PARI AL 6,39893% (SEI VIRGOLA TRENTANOVEMILAOTTOCENTONOVANTATRE PER CENTO) ANNUO. ART. 4 INTERESSI DI MORA IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO, IN DIPENDENZA DEL MUTUO, ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, A PARTIRE DAL GIORNO DI SCADENZA, INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE MAGGIORATO DI 2 (DUE) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. SU DETTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA MISURA DI TALI INTERESSI NON POTRA' MAI ESSERE SUPERIORE AL LIMITE FISSATO AI SENSI DELL'ART 2 COMMA 4 DELLA LEGGE 7 MARZO 1996 N. 108, DOVENDOSI INTENDERE, IN CASO DI TEORICO SUPERAMENTO DI DETTO LIMITE, CHE LA LORO MISURA SIA PARI AL LIMITE MEDESIMO.

- Ipoteca amministrativa / riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 contro [REDACTED] Derivante da: AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 851.098,64; Importo capitale: € 425.549,32 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA in data 07/05/2019 ai nn. 2791/11319; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 22/05/2019 ai nn. 4368/584 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune C461 - CENESELLI (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 135 Subalterno 1 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 7,5 vani Immobile n. 2 Comune C461 - CENESELLI (RO) Catasto FABBRICATI Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 28 metri quadri Immobile n. 3 Comune C461 - CENESELLI (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 135 Subalterno 3 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 119 metri quadri Immobile n. 4 Comune C461 - CENESELLI (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 135 Subalterno 6 Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI Consistenza 250 metri quadri

- Ipoteca amministrativa / riscossione annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 contro [REDACTED] Derivante da: RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 155.401,02; Importo capitale: € 77.700,51 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA in data 06/10/2023 ai nn. 4667/11323; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 11/10/2023 ai nn. 8356/1117 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune C461 - CENESELLI (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 135 Subalterno 1 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 7,5 vani Immobile n. 2 Comune C461 - CENESELLI (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 135 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 28 metri quadri Immobile n. 3 Comune C461 - CENESELLI (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 135 Subalterno 3 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 119 metri quadri Immobile n. 4 Comune C461 - CENESELLI (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 135 Subalterno 6 Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI Consistenza 250 metri quadri.

#### 4.2.2 Pignoramenti:



- Pignoramento a favore di DOVALUE S.p.a. MANDATARIA DI ITACA SPV S.R.L. , con sede a CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05310700264 contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO in data 20/11/2023 ai nn. 7590 iscritto/trascritto a Rovigo in data 27/12/2023 ai nn. 11037/8254; Immobili: in Comune di Ceneselli, catasto fabbricati foglio 24 mapp. n. 135 sub. 1, Via Zelo, p.T-1, Cat A/7, vani 7.5; mapp 135 sub 2, Via Zelo, p.T cat C/6, mq.28.

- Pignoramento a favore di DOVALUE S.p.a. MANDATARIA DI ITACA SPV S.R.L. , con sede a CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05310700264 contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ROVIGO in data 21/05/2024 ai nn. 1404 iscritto/trascritto a Rovigo in data 17/06/2024 ai nn. 5080/3740; IMMOBILI: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune C461 - CENESELLI (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 135 Subalterno 3 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 119 metri quadri Indirizzo VIA ZELO N. civico - Piano T Immobile n. 2 Comune C461 - CENESELLI (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 135 Subalterno 6 Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI Consistenza 250 metri quadri Indirizzo VIA ZELO N. civico - Piano T Immobile n. 3 Comune C461 - CENESELLI (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 135 Subalterno 5 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA ZELO N. civico - Piano T .

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

è stata verificata la situazione indicata nella relazione notarile integrata con la trascrizione di accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] **DECEDUTO IL** [REDACTED] a parte degli eredi [REDACTED] nascente da atto Notaio Novelli Franco Sede MILANO del 27/02/2008, trascritta a cura del creditore il 31/10/2024 al n. 9108 Registro Generale e n. 6678 Registro Particolare.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.



**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Non pertinente.

**Millesimi di proprietà:** non pertinente.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'abitazione allo stato attuale è accessibile per parte del piano terra, per renderla accessibile in tutti i suoi spazi interni sarà necessaria la realizzazione di opere e adattamenti, ad esempio montascale per ciascuna rampa di scale e adattare i servizi. Il laboratorio, le cantine e gli spazi esterni sono accessibili a persone disabili con piccoli adattamenti.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non pertinente

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** considerate le caratteristiche costruttive dei fabbricati la prestazione energetica è modesta.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nulla da segnalare.

**Avvertenze ulteriori:** nulla da segnalare ad eccezione dell'azione in corso da parte dell'Agenzia delle Entrate per la riscossione di tributi derivanti da accertamento fiscale. sono allegati le trascrizioni delle ipoteche.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **29/09/2006**. In forza di PRECEDENTI PROPRIETARI.

Note: • in parte quota di 4/5 con atto di compravendita e permuta del 22/05/1971 Numero repertorio 3453 Notaio CHINARELLI Sede FERRARA trascritto il '01/06/1971 nn. 2699/2215 e nn .. 2700/2216 da potere di, tra gli altri [REDACTED]

[REDACTED] - in parte, quota di 1/5 per successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] CENESELLI Den. 73 Voi. 115 trascritto il 02/04/1964 nn. 1589/1305 devoluta per legge. Nb. la quota di proprietà è gravata da usufrutto uxorio a favore del coniuge superstite [REDACTED]

[REDACTED] ipotecariamente l'usufruttaria non risulta deceduta e risulta trascritta in data 31/10/2024 ai nn. 9108/6678 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] nascente da atto Notaio Novelli Franco Sede IV/ILANO del 27/02/2008.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 29/06/2006 al 27/02/2008. In forza di denuncia di successione; registrato a Badia Polesine, in data 27/09/2007, ai nn. 513/165; trascritto a Rovigo, in data 12/02/2008, ai nn. 1463/859.

Note: Denuncia di successione a [REDACTED]

[REDACTED] deceduto il [REDACTED]

**TRASCRIZIONE DEL 22/02/2008, Registro generale n. 1908 Registro particolare n. 1184**

ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' DEL [REDACTED] ESEGUITA CON ATTO NOTARILE PUBBLICO IN DATA 07/11/2007 Numero di repertorio 43840/10717 Notaio BARBIERI UMBERTO Codice fiscale BRB MRT 44T14 C469 B Sede CASTELMASSA

Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune C461 - CENESELLI (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 135 Subalterno 1 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 7.5 vani Indirizzo VIA ZELO N. civico - Immobile n. 2 Comune C461 - CENESELLI (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 135 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 28 metri quadri RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo VIA ZELO N. civico - Immobile n. 3 Comune C461 - CENESELLI (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 135 Subalterno 3 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 119 metri quadri DEPOSITO Indirizzo VIA ZELO N. civico



- Immobile n. 4 Comune C461 - CENESELLI (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 24 Particella 135 Subalterno 4 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 233 metri quadri DEPOSITO Indirizzo VIA ZELO N. civico .....OMISSIS.... Immobile n. 11 Comune C461 - CENESELLI (RO) Catasto TERRENI Foglio 24 Particella 135 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 32 are 26 centiare Sezione C -  
Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2  
Soggetto n. 2 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare IL TITOLO CHE HA ORIGINATO L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' E' STATO TRASCRITTO A ROVIGO IL 7/12/2007 AI NN. 14334/7721 MEDIANTE PROCEDURA "UNICO" CON CONTESTUALE ASSOLVIMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO. SOGGETTO A FAVORE N. 1: SOGGETTO A FAVORE N. 2:

**TRASCRIZIONE DEL 31/10/2024 Registro generale n. 9108 Registro particolare n. 6678**

RISULTA INOLTRE TRASCRITTA LA RINUNCIA ALL'EREDITA' DI  
SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Notaio  
27/02/2008 Numero di repertorio 99437 NOVELLI FRANCO

Sede MILANO (MI) Dati relativi alla convenzione Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE IMMOBILI: CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ZELO , FOGLIO 24, MAPPALE 135 SUB 4, DEPOSITO; CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ZELO FOGLIO 24 MAPPALE 135 SUB. 3.

Sezione C - Soggetti A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/10

Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/5

Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL  
ED  
ECEDUTO IL  
DA PARTE DI

I QUALI ACCETTANO IN RAPPRESENTAZIONE DEL RISPETTIVO  
E DECEDUTO IL

SENZA COMPIERE ATTI CHE POTESSERO COMPORTARE ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' RELITTA DI

L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' NASCE DA ATTO DI COMPRAVENDITA AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO NOVELLI FRANCO DA MILANO IN DATA 27/02/2008 REP. N. 99437 TRASCRITTO IN DATA 11/03/2008 AI NN. 2547 /1583. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 11/03/2008 AI NN. 2547 /1583 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RE SPONSABILITA' IN MERITO.

**Titolare/Proprietario:**

dal 27/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di DR Franco Nevelli, notaio in Milano, in data 27/02/2008, ai nn. 99437/10627; trascritto a Rovigo, in data 11/03/2008, ai nn. 2547/1583.

Note: LA PARTE ACQUIRENTE SI DICHIARA EDOTTA DEL CONTENUTO DELL' ATTO DI



COSTITUZIONE DI SERVITU' DI CONDOTTA A FAVORE DEL CONSORZIO ACQUEDOTTO POLESINE SUPERIORE IN AUTENTICA NOTAIO SILVANA BRESEGHETTO DI ROVIGO DEL 31 GENNAIO 2002 REP. N. 26383, TRASCritto A ROVIGO IL 19 FEBBRAIO 2002 AI N. RI 1596/1041 A CARICO DEI MAPPALI 135 E 76 DEL FOGLIO 24. INOLTRE LA PARTE ACQUIRENTE COSTITUISCE A FAVORE DEI TERRENI AI MAPPALI 109, 119, 141, 156 E 162 DEL FOGLIO 24, IL DIRITTO DI PASSO PEDONALE E VEICOLARE PERENNE ATTRAVERSO LA PROPRIA PROPRIETA' AL MAPPALE 135 DA ESERCITARSI LUNGO LA STRISCIA DI TERRENO AVENTE LARGHEZZA PARI A 7,00 (SETTE VIRGOLA ZEROZERO) METRI COME MEGLIO INDIVIDUATA IN COLORE ROSSO NELLA PLANIMETRIA QUI JJ..LLEGATA SOTTO LA LETTERA "A" O, IN ALTERNATI VA, SU EVENTUALE RICHIESTA DELLA STESSA PARTE ACQUIRENTE, DA ESERCITARSI LUNGO IL TRAGITTO DI LARGHEZZA SEMPRE PARI A 7,00 (SETTE VIRGOLA ZEROZERO) METRI INDIVIDUATO NELLA SUDDETTA PLANIMETRIA CON IL COLORE GIALLO. IN TALE ULTIMA IPOTESI, PER ACCORDO TRA LE PARTI, LA PARTE ACQUIRENTE SI IMPEGNA A TAGLIARE, A PROPRIA CURA E SPESE, GLI ALBERI ATTUALMENTE PRESENTI SUL TRAGITTO INDIVIDUATO CON IL COLORE GIALLO NELLA PLANIMETRIA SOPRA ALLEGATA.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza edilizia in data 29/04/1976

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato ad uso abitativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/04/1976 al n. di prot.

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 18/07/1980 al n. di prot. 51/79

NOTE: Alla pratica edilizia è collegata una variante in corso d'opera del 05/04/1979. La pratica è riferita alla casa d'abitazione oggi censita al catasto fabbricati al foglio 24, mn 135 sub 1 e sub. 2.

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 3071/86, pratica edilizia n. 252

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione di cantine

Oggetto: condono edilizio

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 3071

Rilascio in data 18/02/2008 al n. di prot. 3071/86, pratica sanatoria edilizia n. 252

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: la concessione in sanatoria riguarda la costruzione di cantine oggi censite al catasto fabbricati al foglio 24 mn 135 sub 3 e mn 135 sub 6.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 18/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: cambio destinazione d'uso a laboratorio artigianale

Oggetto: cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 10/09/2008 al n. di prot. 3745

Rilascio in data 10/09/2008 al n. di prot. 3745

Abitabilità/agibilità in data 30/03/2009 al n. di prot. 1321 Pratica 2008/PC19

NOTE: alla pratica è collegata una DISA in variante in data 21/11/2008, prot. 4978 relativa a modifiche della forometria esterna La pratica edilizia è collegata al laboratorio attualmente censito al catasto fabbricati al foglio 24, mn 135 sub. 6.

### 7.1 Conformità edilizia:



**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo pareti divisorie precari sia all'interno dell'abitazione , sia nel laboratorio con lo scopo di ottenere piccoli vani da mettere a disposizione degli addetti del laboratorio. I vani così ottenuti sono di superficie inferiore al minimo richiesta per i locali abitabili e soprattutto per quelli ricavati alle cantine nel seminterrato dell'abitazione che per quelli nella zona degli accessori del laboratorio sono privi di riscontro di luce e ricambio d'aria e a mio parere sono inoltre lesivi dei diritti e della dignità delle persone a cui sono destinati. Sono spesso inoltre caratterizzati da "aggiustamenti" dell'impianto elettrico arraffazzonati in qualche modo e quindi nel modo più categorico inammissibili e da rimuovere.

Regolarizzabili mediante: rimesas in pristino

Descrizione delle opere da sanare: rimozione di pareti divisorie precarie poste in essere senza titolo evidenziate in colore rosso nelle allegate planimetrie

rimozione e smaltimento dei materiali: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione d baracca precaria in legno e materiali vari posta in adiacenza alla parete nord del laboratorio.

Regolarizzabili mediante: rimozione

Descrizione delle opere da sanare: rimozione e smaltimento dei materiali

costo della rimozione e smaltimento dei rifiuti: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: solo una volta che saranno rimosse le pareti divisorie sopra descritte e la baracca precaria in aderenza alla parete nord del laboratorio la situazione degli immobili potrà tornare alla regolarità.**

Note generali sulla conformità: nient'altro da segnalare.

**7.2 Conformità urbanistica:****Ceneselli (RO) CAP: 45030, Via Zelo 875**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Adeguato alla deliberazione G.R.V. n° 3885 del 25/07/95
Zona omogenea:	Art.34-ZONE E3- ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE DI MINORE IMPORTANZA
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32 - ZONE OMOGENEE DI TIPO E Vengono classificate come tali le parti di territorio comunale utilizzate per le attività agricole e zootecniche e per la residenza ad esse connesse. In queste zone l'esercizio delle attività esistenti e gli interventi di modifica o di trasformazione devono perseguire le seguenti finalità : a) salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le specifiche vocazioni produttive compatibilmente con la difesa delle caratteristiche ambientali; b) favorire la permanenza della popolazione agricola in condizioni adeguate e civili; c) favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente, anche in funzione delle attività agricole e di altre attività





complementari. A tal fine, nel territorio del Comune di Ceneselli sono state individuate le seguenti Zone Territoriali Omogenee di tipo E, di cui all'art. 11 della L.R. 24/1985; - E2 : Zone agricole produttive di maggior importanza . - E3 : Zone agricole produttive di minor importanza. - E4 : Nuclei residenziali in zona agricola. Inoltre sono stati individuati gli edifici di interesse tipologico ed ambientali nelle zone agricole, per i quali vengono definite specifiche modalità di intervento. Le specifiche caratteristiche delle singole zone vengono precisate negli articoli seguenti. In ogni caso vanno comunque tenute presenti le prescrizioni seguenti. 1 ) Destinazioni d'uso. Le zone E sono destinate alle attività agricole e alle funzioni residenziali ad esse collegate. Al fine dell'applicazione delle presenti norme per le zone agricole vengono definiti come: a - fondo rustico, l'insieme dei territori ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, ed inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di quattromila metri di diametro, ovvero collegati fra di loro con nesso funzionale tecnico/economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della L.R. 31/10/1980, n. 88; b - azienda agricola vitale, l'azienda che insiste su un fondo rustico avente una superficie complessiva pari ad almeno quella minima abitabile, secondo le diverse tipologie colturali, dall' art. 3 della L.R. 05/03/1985, n. 24; c - casa di abitazione, il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale; d - annessi rustici, il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo, ivi comprendendo gli allevamenti e le altre colture specializzate direttamente collegate con un nesso funzionale al fondo rustico; e - insediamenti di tipo agro - industriale, il complesso di strutture edilizie e di impianti non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, alla trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura; f - allevamenti zootecnici ed impianti di acqua coltura, il complesso di strutture edilizie ed impianti a ciò organizzati, anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad uno



specifico fondo rustico ; g- aggregato abitativo, il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazione ed annessi rustici in reciproca relazione funzionale ed inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml. 100. All'interno delle zone E sono consentite solo le forme di intervento definite alle precedenti lettere c, d, e, f, ed inoltre : - infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, opere di difesa idrauliche e simili; - la costruzione di cabine elettriche, telefoniche e di impianti tecnologici, nel rispetto delle norme che regolano i distacchi dalle strade, dai confini e tra i fabbricati; - l'abbattimento di filari, gruppi di alberi ed altri consistenti elementi di verde, solo se strettamente in funzione dell'attività agricola e se previsto dal programma di sviluppo aziendale di cui alla L.R. 31/10/1980, n. 88. 2 ) Criteri di edificazione in zona agricola ( Art. 3 L.R. 24/85 )

L'edificazione di case di abitazione nella zona agricola può essere concessa solo alle seguenti condizioni : 1) - che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e/o dipendenti della stessa; 2) - che costituisca, o venga a costituire, un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico; 3) - che il fondo rustico presenti, in rapporto alle qualità delle singole colture, le superfici minime e gli indici di densità edilizia di cui all'art. 3 della L.R. 24/1985. Valgono inoltre tutte le ulteriori condizioni precisate nel citato art. 3 della L.R. 24/1985.

3) Restauro ed ampliamento ( Art. 4 L.R. 24/85 ) Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici classificati come beni culturali e ambientali e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità; per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume max. ,compreso l'esistente, di mc. 800. Al riguardo valgono le disposizione di cui all'art. 4 della L.R. 24/1985. 4) Edificabilità nelle aree con preesistenze ( Art. 5 L.R.



24/85 ) Nei fondi rustici, nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni, è consentita la costruzione per una sola volta , di un'altra casa del volume max. di mc. 600, nel rispetto delle condizioni di cui all'Art. 5 della L.R. 24/85. 5) Annessi rustici, allevamenti zootecnici e altri insediamenti produttivi agricoli . La costruzione di annessi rustici, come definiti al punto n . 1 del presente articolo, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico. Le deroghe a tali limiti sono quelle previste al comma 2 dell'Art. 6 della L.R. 24/1985. I nuovi fabbricati per gli allevamenti zootecnici - intensivi debbano distare almeno 50 ml. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 1.000 ml. se trattasi di allevamento di suini, 300 ml. per avicunicoli e 200 ml. per bovini, dai limiti delle zone territoriali A, B, C, F. I fabbricati per allevamenti zootecnici - intensivi dovranno inoltre distare almeno 500 ml. dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili e avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%. A servizio dell'allevamento intensivo è ammessa la costruzione di una casa di abitazione, per il conduttore o per il custode nei limiti dei 600 mc. alle condizioni di cui all'Art. 6 della L.R. 24/1985. Si considerano allevamenti zootecnici - intensivi quelli nei quali non vi sia un imprenditore agricolo a titolo principale, secondo la certificazione dell' IPA Ciò anche per le cooperative agricole, qualora i componenti della cooperativa siano tutti imprenditori agricoli a titolo principale. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici, ma senza i limiti per essi previsti dalla L.R. 24/1985. Le serre fisse caratterizzate invece da strutture murarie fuori terra sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità. Ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1939, n. 1497. Gli impianti di acquacoltura e i fabbricati di loro pertinenza non debbano rispettare le distanze fissate per gli allevamenti



zootecnici intensivi. Essi sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità. Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente paragrafo, è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona. 6) Edifici in fregio alla strada. Per gli edifici esistenti, al momento dell'adozione del presente P.R.G., nelle zone di protezione delle strade ( di cui al D.M. 01/04/1968, n. 1404 ) e nelle zone di rispetto dei nastri stradali, vincolate come inedificabili dal presente P.R.G., sono consentite solo le opere previste dall' Art. 7 della L.R. 24/1985, con le prescrizioni di cui allo stesso articolo. 7) Vincolo di non edificabilità. All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni, nelle zone agricole verrà istituito un vincolo di " non edificabilità " trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dalla L.R., 24/1985. Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della Legge n.24/85, estendono di fatto sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di " non edificazione ", pari alla superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione secondo le modalità previste dall' Art. 8 della L.R. 24/1985. 8) Caratteri tipologici degli edifici. L'edificazione nelle zone agricole deve avvenire nel rispetto dell'ambiente naturale e dei caratteri dell'edilizia agricola tradizionale. In particolare per gli edifici di abitazioni valgono le seguenti disposizioni: -- L'edificio deve avere forma semplice con tetto a falde, aventi pendenza non maggiore al 40% e non inferiori al 25%, e manto di copertura in coppi tradizionali o tegole tipo coppo, di colore rossiccio tradizionale. -- Le murature perimetrali devono avere finiture esterne del tipo tradizionale, muratura a vista o intonacata. -- Le finestre devono essere realizzate con chiusure in oscuri o simili, in legno. -- La cornice di aggetto del tetto deve avere sporgenza contenuta entro i 60 cm. -- Eventuali logge devono essere contenute entro il perimetro dell'edificio; pertanto non sono consentiti ai piani superiori terrazze o poggianti sporgenti dalle pareti esterne oltre 50 cm. -- Le scale di accesso ai piani superiori e di accesso alle abitazioni di altezza superiore a un metro devono essere interne all'edificio. 9) Fognature Le



abitazioni in zona agricola debbono essere dotate di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna. Gli allevamenti zootecnici debbono essere dotati di sistemi di smaltimento, approvati dalla U.L.S.S. L'abitabilità e l'agibilità sono subordinate all'esistenza di tali sistemi di smaltimento o di depurazione. Valgono inoltre tutte le altre norme nazionali e regionali in materia, e le altre disposizioni di cui all'art. 9 della L.R. 24/85. 10) Destinazioni d'uso delle costruzioni non più funzionali alle esigenze del fondo ed esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G. Per gli edifici di carattere residenziale o prevalentemente residenziale, è consentita la conservazione delle destinazioni d'uso residenziali, anche se non più finalizzata alla diretta conduzione del fondo. Per gli edifici di carattere non residenziale (come annessi rustici, ecc.), è consentita la riconversione per l'utilizzo : - a laboratori artigianali di modeste dimensioni e a carattere familiare, di tipo non molesto e non inquinante; - a residenza, purché si crei una sola ulteriore unità abitativa, oltre a quella eventualmente già esistente. Gli eventuali interventi di ristrutturazione sono consentiti mantenendo l'attuale tipologia agricola e senza ampliamenti, per le attività diverse da quelle agricole. Art.34-ZONE E3- ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE DI MINORE IMPORTANZA Sono le zone agricole del Comune di Ceneselli caratterizzate da un più accentuato frazionamento fondiario, dalla presenza di aziende meno qualificate dal lato produttivo e socio-economico e da un insediamento più intenso. Esse sono utilizzabili contemporaneamente per scopi agricolo - produttivi e per scopi residenziali sono individuate con apposita grafica nella tavola di Piano a scala 1:5000. Destinazioni d'uso ammesse: --- attività agricole produttive; --- residenze; --- interventi speciali ( serre, ecc. ) , ed allevamenti; --- allevamenti, anche intensivi, purché dotati a norma di leggi e di regolamenti vigenti, delle prescritte infrastrutture di depurazione ed antinquinamento. Interventi ammessi - Tutti gli interventi indicati al 6° comma dell' Art. 11 della L.R. 24/1985. (Art. 3,4,5,6,7, L.R. 24/85) . Vengono definiti i seguenti parametri costruttivi per la realizzazione di aggregati abitativi nelle aree appositamente perimetrate : --- altezza massima ml. 7.50; --- distanza dalle strade quella conseguente l'applicazione dell' Art.



	4 del D.M. 01/04/68 n. 1404, con un minimo di ml. 20.00. --- distanza dai fabbricati ml. 10.00 oppure in aderenza; --- distanza dai confini ml. 5.00.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si vedano le norme tecniche allegate
Rapporto di copertura:	si vedano le norme tecniche allegate
Altezza massima ammessa:	m . 7.50
Volume massimo ammesso:	si vedano le norme tecniche allegate
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	nient'altro da segnalare
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	null'altro da segnalare.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: fatta eccezione per le parti condonate le costruzioni sono state realizzate precedentemente all'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale Comunale.**

**Note generali sulla conformità: Nient'altro da segnalare.**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al punto A Villino unifamiliare cantine, laboratorio e area scoperta.**

Oggetto di stima è un immobile comprendente un'abitazione e un piccolo laboratorio, situati a Ceneselli, in Via Zelo, 875.

L'ubicazione è periferica, circondata da zone agricole

I servizi offerti dalla zona sono scarsi.

L'area di pertinenza ha forma all'incirca rettangolare e confina a Est con la Via Zelo A nord e Sud con distacco con altri fabbricati residenziali e a Ovest con zona agricola.

È delimitata sul fronte strada da recinzione di rete metallica e cancello carraio , come pure sugli altri lati.

L'accesso sulla strada è utilizzato anche dai proprietari del fondo agricolo situato ad Ovest dell'immobile oggetto di stima perché sottoposto a servitù di passaggio pedonale e carraia della larghezza di ml. 7,00 lungo il lato in fronte strada e lato sud.

L'abitazione è data da una villetta unifamiliare costruita negli anni dal 1977 al 1980 a due piani fuori terra , ciascuno con zone ad altezze sfalsate di circa m. 1,20 , raccordati da scale . Pertanto il piano terra possiede una zona al livello del garage, un bagno e una cantina nella parte seminterrata altri due vani cantina; analogamente il primo piano è distribuito nella zona



giorno alla quota della terrazza e la zona delle stanze da letto a quota maggiore. Sono state poste in essere nell'abitazione pareti divisorie tali da ottenere stanzette da letto prive dei più elementari requisiti richiesti per i locali abitabili, da destinare al personale addetto al laboratorio.

Le suddette pareti divisorie andranno necessariamente rimosse e ripristinato lo stato originario del fabbricato.

La distribuzione è la seguente: al piano terra si trova il garage e un vano a cantina; nella parte seminterrata altri vani della cantina; al piano rialzato e primo l'entrata, soggiorno, cucina, pranzo, due stanze da letto, un bagno e corridoio di collegamento.

La struttura portante è data da muratura, i solai e il tetto sono in latero-cemento e cemento armato; il tetto è a falde con manto in tegole apparentemente in cemento, le grondaie e i pluviali sono in lamiera verniciata, le pareti sono intonacate internamente ed esternamente le tinteggiature sono solo interne.

I pavimenti sono in materiale ceramico; gli infissi sono prevalentemente in legno, con avvolgibili in PVC, la porta d'entrata è pure in legno con doppio serramento in alluminio anodizzato; gli impianti sono sotto traccia, il riscaldamento è a radiatori in ghisa alimentati da caldaia a gas.

Le condizioni generali del fabbricato sono appena sufficienti dato che le finiture interne sono usurate, necessita la complessiva verifica di tutte le dotazioni impiantistiche elettriche, idraulico-sanitario, riscaldamento e per la mancanza della finitura esterna della tinteggiatura. E da riparare una infiltrazione al soffitto del bagno del piano terra probabilmente dovuta a rottura degli scarichi del bagno del primo piano.

Le condizioni generali dell'area scoperta sono scadenti in quanto il disordine e l'incuria sono evidenti in ogni caratteristica e componente dell'immobile sia per le zone coperte che per l'area scoperta.

-----

Staccato a Sud si trova un fabbricato utilizzato a laboratorio per confezioni. Il fabbricato in origine era un annesso rustico, sanato per un ampliamento abusivo e infine trasformato in laboratorio.

Il fabbricato comprende un vano principale, un vano a magazzino e accessori per servizi igienici, spogliatoio e ripostigli.

Anche in questa zona sono state realizzate pareti divisorie precarie tali da ottenere stanzette da letto destinate ad addetti del laboratorio, prive dei più basilari requisiti richiesti per i vani abitabili e aggiungo fortemente lesive della dignità delle persone addette ai lavori del laboratorio.

Gli impianti del laboratorio sono da verificare ma soprattutto quelli dei piccoli vani degli addetti arraffazzonati alla meglio e pericolosi.

Il riscaldamento del vano principale del laboratorio è dato da una stufa a pellet.

Il magazzino è dotato del solo impianto dell'illuminazione.

La struttura della parte sud del fabbricato è in muratura di blocchi di cemento vibrato; il tetto è a struttura metallica con manto di copertura in eternit; la porzione Nord, di altezza inferiore posta in adiacenza a nord presenta anch'essa pareti esterne in muratura di blocchi di cemento e in coperto in tegole di cotto su supporto in legno e latero-cemento.

Gli infissi sono metallici e due portoni sul lato sud. I pavimenti sono in materiale ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, solo internamente.

Le condizioni generali sono scarse, gli impianti tutti da verificare e soprattutto da eliminare le aggiunte poste in essere nelle piccole e disumane stanzette da letto degli addetti.

Il manto di copertura in eternit dovrà essere smaltito e sostituito con altro adatto al fabbricato.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.361,54**



E' posto al piano: terra e primo l'abitazione 135/1, 135/2 e le cantine 135/3; al piano terra il laboratorio 135/6

L'edificio è stato costruito nel: 1976-1980

L'edificio ora a laboratorio è stato ristrutturato nel: laboratorio anno 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 875 di Via Zelo; ha un'altezza utile interna di circa m. Abitazione; vani principali m. 3.00 circa; piano terra h 2.20; seminterrato h 2.05 ca; laboratorio M. 3,30 circa e mn 2,88 il magazzino adiacente; altezze carie gli accessori.

L'intero fabbricato è composto da n. abitazione piani due 135/1, 135/2, cantine 135/3 e laboratorio piano terra piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. uno seminterrato solo parte dell'abitazione

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'abitazione mn 135/1 e 135/2 sono appena sufficienti dato che le finiture interne sono usurate, necessita la complessiva verifica di tutte le dotazioni impiantistiche elettriche, idraulico-sanitario, riscaldamento e per la mancanza della finitura esterna della tinteggiatura.

E da riparare una infiltrazione al soffitto del bagno del piano terra probabilmente dovuta a rottura degli scarichi del bagno del primo piano.

Sono visibili diffuse zone di formazione di muffe nella cantina utilizzata come cucina al piano terra sul lato nord dell'abitazione .

Le condizioni generali delle cantine mn135/3 sono pessime sia per le caratteristiche generali che per il tetto in parte crollato.

Le condizioni generali del laboratorio sono scarse, gli impianti tutti da verificare e soprattutto da eliminare le aggiunte poste in essere nelle piccole e disumane stanzette da letto degli addetti.

Il manto di copertura in eternit dovrà essere smaltito e sostituito con altro adatto al fabbricato.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a. e latero-cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: abitazione Note: terrazza lato Est dell'abitazione
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a. e latero-cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: laboratorio
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Scale	tipologia: <b>esterna</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Solai	tipologia: <b>in latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: abitazione





Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **scarse**  
Riferito limitatamente a: laboratorio

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: abitazione

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **scarse**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **PVC** condizioni: **sufficienti**  
Note: al primo piano in legno vetrati con vetro singolo e protezione data da avvolgibili in PVC; al piano terra parte del seminterrato in alluminio anodizzato vetrato.

Infissi esterni tipologia: **ante singole o doppie a battente** materiale: **alluminio anodizzato e vetro** condizioni: **scarse**  
Riferito limitatamente a: laboratorio

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**  
Riferito limitatamente a: abitazione

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**  
Riferito limitatamente a: laboratorio

Manto di copertura materiale: **tegole in cemento** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**  
Riferito limitatamente a: abitazione

Manto di copertura materiale: **eternit** coibentazione: **da verificare** condizioni: **da normalizzare**  
Note: la porzione di fabbricato a nord aggiunta del laboratorio ha manto di copertura a coppi di cotto.

Pareti esterne materiale: **bimattoni con interposto strato di poliuretano** coibentazione: **da verificare.** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**  
Riferito limitatamente a: abitazione

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** coibentazione: **da verificare.** rivestimento: **intonaco e tinteggiatura** condizioni: **scarse**  
Riferito limitatamente a: laboratorio

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **scarse**  
Note: marciapiede perimetrale

Pavim. Interna materiale: **gres / ceramica zona giorno e servizi, legno zona notte** condizioni: **sufficienti**  
Riferito limitatamente a: abitazione



Pavim. Interna	materiale: <b>gres ceramico</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: laboratorio
Plafoni	materiale: <b>pannello termoisolnte i polistirene</b> condizioni: <b>scarse</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: laboratorio
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: è installato anche un doppio serramento in alluminio anodizzato.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: laboratorio
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: abitazione
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da verificare</b> Riferito limitatamente a: abitazione Note: necessita oltre alla verifica l'eliminazione delle parti aggiunte conseguenti la realizzazione dei divisori interni precari, tutti da rimuovere.
Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da verificare</b> Riferito limitatamente a: laboratorio Note: devono essere rimosse le aggiunte fatte nelle "camerette" degli addetti perché fonti di pericolo.
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da verificare</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>da verificare.</b> conformità: <b>da verificare</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da verificare</b> Riferito limitatamente a: laboratorio
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> diffusori: <b>radiatori in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da verificare</b> Riferito limitatamente a: abitazione



Termico

Riferito limitatamente a: laboratorio Note: stufa a pellet e split estivo.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	necessita la verifica da parte di impiantista e la relativa certificazione.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori in ghisa collegati a caldaia a GPL situata al piano seminterrato
Stato impianto	da verificare
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	necessita la verifica dell'impianto e la certificazione da parte di impiantista autorizzato.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Note generali impianti:** necessita la verifica complessiva di tutti gli impianti dell'abitazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto: a) abitazione Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione vani principali e accessori diretti mn 135/1	superf. esterna lorda	146,65	1,00	146,65
abitazione garage e cantina la piano terra mn 135*1, 135/2	superf. esterna lorda	68,30	0,50	34,15
abitazione cantine seminterrato mn 135/1	superf. esterna lorda	79,05	0,25	19,76
abitazione terrazza mn 135/1	superf. esterna lorda	22,05	0,30	6,62
cantine mn 135/3	superf. esterna lorda	134,97	1,00	134,97



laboratorio e magazzino mn 135/6	superf. esterna lorda	194,92	1,00	194,92
accessori laboratorio mmn 135/6	superf. esterna lorda	55,60	0,50	27,80
area scoperta di pertinenza mn 135/6 BCNC	sup potenziale coperta	342,00	0,10	34,20
area scoperta di pertinenza in eccedenza mn 135/6 BCNC	sup potenziale coperta	2.318,00	0,02	46,36
<b>3.361,54</b>				<b>645,43</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

La stima è stata effettuata su base sintetica comparativa con riferimento ai valori medi di immobili di caratteristiche di distribuzione e taglio medio simili mediante l'applicazione del seguente principio:

$$V_x = (\sum V_i / \sum P_i) * P_x$$

dove:

$V_x$  = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

$\sum V_i$  = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto

con quello da stimare;

$P_x$  = parametro di confronto del bene da stimare (superficie);

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

Complessivamente, il valore dell'immobile è stato deprezzato del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ).

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la



superficie commerciale espressa in mq e il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

#### PARAMETRO TECNICO:

Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto:

Abitazione , categoria R1

Somma della superficie dei:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);
- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
- d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Laboratorio: categoria T1

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento; d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento.

#### PARAMETRO ECONOMICO

Il parametro economico =  $(\sum n V_i / \sum n P_i)$  : valore medio di mercato (arrotondato) ricavato dal coacervo delle transazioni note diviso la superficie.

Abitazioni di tipo economico in zona periferica , di caratteristiche simili situate nel raggio di pochi chilometri sono vendute ai prezzi modestissimi.

È stata fatta una ricerca su compravendite avvenute negli ultimi 18 mesi ed è stata fatta la lista allegata in copia.

Dai dati ricercati di due compravendite avvenute di recente aventi per oggetto abitazioni di tipologia, età e consistenza simili è emerso un parametro economico medio  $(\sum n V_i / \sum n P_i)$  = €/mq 388 riferiti alla superficie convenzionale di abitazioni similari recentemente vendute situate nel raggio di 5 km .

Per ovvie ragioni il parametro economico è stato arrotondato



a 390 Euro/mq.

Circa le cantine mn 135/3, in considerazione del pessimo stato è stato adottato un valore unitario simbolico pari a 30 Euro/mq.

Per quanto riguarda il laboratorio, dato da un fabbricato dotato di scarse caratteristiche costruttive, impiantistiche e non ultimo il manto di copertura prevalentemente in eternit da bonificare stato adottato un parametro economico basso, pari a 100 Euro/mq.

Si tratta di valori modestissimi, d'altra parte il numero delle compravendite è stato molto basso negli ultimi anni

Data la caratteristica dell'immobile oggetto della procedura esecutiva e degli analoghi dati assunti per la comparazione non ho ritenuto il caso di prendere in considerazione altri parametri marginali, quali il numero dei servizi igienici, la vetustà, stato di manutenzione che normalmente vengono considerati nelle valutazioni con il sistema estimativo MCA per la valutazione di unità abitative in abitazioni in situazioni "normali". Tanto inoltre perché tale metodo di valutazione presuppone un mercato immobiliare vivace, cosa che nello specifico manca e rende inapplicabile questa metodologia. Nello specifico, dato che l'oggetto di stima è un'abitazione con cantine staccate, un laboratorio con area cortiliva. E' stata fatta una detrazione del 20 % dal valore così ottenuto per la stima del laboratorio dato che l'immobile è locato ancora per altri quattro anni con contratto che scadrà il 30/09/2029.

Per l'abitazione non è stata fatta alcuna detrazione dato che è occupata senza titolo dagli stessi affittuari del laboratorio e che pertanto una volta venduta sarà liberata.

Infine la procedura della vendita giudiziaria porta ad effettuare una ulteriore detrazione del 15% dal valore così ottenuto in considerazione dell'immediatezza della vendita e a copertura di eventuali vizi occulti dell'immobile.

Le fonti di informazione sono state oltre a quelle consuete delle agenzie immobiliari, agenzia del territorio, i dati certi di recenti compravendite di analoghi immobili situati nel raggio di pochi chilometri di cui riporto in allegato i riferimenti.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di del Comune di Ceneselli;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: analisi di compravendite avvenute nel raggio di pochi chilometri; borsino immobiliare, osservatorio OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
abitazione mn 135/1, 135/2: Eu/mq 390;  
cantine mn n135/3: Eu/mq 30;  
laboratorio mn 135/6 : Eu/mq 100.;



Altre fonti di informazione: contatti con operatori immobiliari della zone e portali internet..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **A Villino unifamiliare cantine, laboratorio e area scoperta.. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.039,70.

La stima è stata effettuata su base sintetica comparativa con riferimento ai valori medi di immobili di caratteristiche di distribuzione e taglio medio simili mediante l'applicazione del seguente principio:

$$V_x = (\sum V_i / \sum P_i) * P_x$$

dove:

$V_x$  = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

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

$P_x$  = parametro di confronto del bene da stimare (superficie);

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

Complessivamente , il valore dell'immobile è stato deprezzato del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ).

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

#### PARAMETRO TECNICO:

Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato al all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto:

Abitazione , categoria R1

Somma della superficie dei:

- vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);
- vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
- area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unita` immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Laboratorio: categoria T1

Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale e' data dalla somma:

- della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento; d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare computata nella misura del 10 per cento.

#### PARAMETRO ECONOMICO

Il parametro economico =  $(\sum V_i / \sum P_i)$  : valore medio di mercato (arrotondato) ricavato dal coacervo delle transazioni note diviso la superficie.

Abitazioni di tipo economico in zona periferica , di caratteristiche simili situate nel





raggio di pochi chilometri sono vendute ai prezzi modestissimi.

E' stata fatta una ricerca su compravendite avvenute negli ultimi 18 mesi ed è stata fatta la lista allegata in copia.

Dai dati ricercati di due compravendite avvenute di recente aventi per oggetto abitazioni di tipologia, età e consistenza simili è emerso un parametro economico medio  $(\sum_n V_i / \sum_n P_i) = \text{€}/\text{mq}$  388 riferiti alla superficie convenzionale di abitazioni similari recentemente vendute situate nel raggio di 5 km .

Per ovvie ragioni il parametro economico è stato arrotondato a 390 Euro/mq.

Circa le cantine mn 135/3, in considerazione del pessimo stato è stato adottato un valore unitario simbolico pari a 30 Euro/mq.

Per quanto riguarda il laboratorio , dato da un fabbricato dotato di scarse caratteristiche costruttive , impiantistiche e non ultimo il manto di copertura prevalentemente in eternit da bonificare stato adottato n parametro economico basso, pari a 100 Euro/mq.

Si tratta di valori modestissimi , d'altra parte il numero delle compravendite è stato molto basso negli ultimi anni

Data la caratteristica dell'immobile oggetto della procedura esecutiva e degli analoghi dati assunti per la comparazione non ho ritenuto il caso di prendere in considerazione altri parametri marginali, quali il numero dei servizi igienici, la vetustà, stato di manutenzione che normalmente vengono considerati nelle valutazioni con il sistema estimativo MCA per la valutazione di unità abitative in abitazioni in situazioni "normali". Tanto inoltre perché tale metodo di valutazione presuppone un mercato immobiliare vivace, cosa che nello specifico manca e rende inapplicabile questa metodologia.

Nello specifico, dato che l'oggetto di stima è un'abitazione con cantine staccate, un laboratorio con area cortiliva .

E' stata fatta una detrazione del 20 % dal valore così ottenuto per la stima del laboratorio dato che l'immobile è locato ancora per altri quattro anni con contratto che scadrà il 30/09/2029.

Per l'abitazione non è stata fatta alcuna detrazione dato che è occupata senza titolo dagli stessi affittuari del laboratorio e che pertanto una volta venduta sarà liberata. Infine la procedura della vendita giudiziaria porta ad effettuare una ulteriore detrazione del 15% dal valore così ottenuto in considerazione dell'immediatezza della vendita e a copertura di eventuali vizi occulti dell'immobile.

Le fonti di informazione sono state oltre a quelle consuete delle agenzie immobiliari, agenzia del territorio, i dati certi di recenti compravendite di analoghi immobili situati nel raggio di pochi chilometri di cui riporto in allegato i riferimenti.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
abitazione vani principali e accessori diretti mn 135/1	146,65	€ 390,00	€ 57.193,50
abitazione garage e cantina la piano terra mn 135*1, 135/2	34,15	€ 390,00	€ 13.318,50
abitazione cantine seminterrato mn	19,76	€ 390,00	€ 7.706,40



135/1			
abitazione terrazza mn 135/1	6,62	€ 390,00	€ 2.581,80
cantine mn 135/3	134,97	€ 30,00	€ 4.049,10
laboratorio e magazzino mn 135/6	194,92	€ 100,00	€ 19.492,00
accessori laboratorio mmn 135/6	27,80	€ 100,00	€ 2.780,00
area scoperta di pertinenza mn 135/6 BCNC	34,20	€ 390,00	€ 13.338,00
area scoperta di pertinenza in eccedenza mn 135/6 BCNC	46,36	€ 390,00	€ 18.080,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 138.539,70
riduzione per immobile affittato fino al 30/09/2028			€ -4.500,00
detrazione di € 4500.00			
Valore Corpo			€ 134.039,70
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 134.039,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 134.039,70

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Villino unifamiliare cantine, laboratorio e area scoperta.	Abitazione in villini [A7]	645,43	€ 134.039,70	€ 134.039,70

**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% )

€ 20.105,96

Pag. 34 di 35  
Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: In linea teorica l'immobile potrebbe essere divisibile ma la vendita in lotti distinti per l'abitazione con le cantine a Nord da una parte e del laboratorio dall'altro è a mio avviso sconsigliata innescherebbero forti interferenze in una spazio tutto sommato modesto e non porterebbero alcun vantaggio economico alla procedura.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 107.933,74</b>
<b>In cifra tonda</b>	<b>€ 108.000,00</b>

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro.

#### Allegati

1. Estratto di mappa catastale;
2. visure catastali attuali
3. planimetrie catastali;
4. elenco formalità aggiornamento conservatoria RR.II. e note di iscrizione e trascrizione;
5. contratto di locazione;
6. certificato di destinazione urbanistica;
7. documentazione tecnica rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
8. planimetria quotata dell'immobile;
9. titolo di provenienza;
10. documentazione fotografica.

Data generazione:  
12-11-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Paolo Tumminello**

