

---

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

promossa da: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **112/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-01-2024 ore 11:45

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

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO**

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

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

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore 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

condominali 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 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, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; 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 procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte

che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonchè 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 Castelnuovo Bariano (**Rovigo**)  
via Cavetto Nappi n. 643/1

**Lotto: 001**

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

NOTA:

Si precisa che per i beni corrispondenti ai corpi A, B e C, nei documenti catastali, in particolare nelle visure storiche, il precedente proprietario indicato è [REDACTED] mentre nell'ultimo atto di provenienza il precedente proprietario è correttamente [REDACTED] (che non compare nelle visure storiche).

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

**Identificativo corpo A:**

**Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Comune di Castelnuovo Bariano (RO), CAP: 45030, via Cavetto Nappi n. 643/1**

**Quota e tipologia del diritto:**

1/2 di [REDACTED] – Proprietà in [REDACTED]  
[REDACTED]  
1/2 di [REDACTED] – Proprietà in [REDACTED]  
[REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Castelnuovo Bariano, foglio 6, particella 384 Ente urbano, superficie 2.388 mq.

**Storico catastale (attuale m.n. 384)**

La particella n. 384 di are 23.88, sopra descritta, deriva dalla particella n. 69 di are 23.88, ora soppressa (Tipo Mappale del 01/10/2012 Pratica n. RO0124526 in atti dal 01/10/2012 presentato il 01/10/2012 (n. 124526.1/2012).

L'originaria particella n. 69 era presente sin dall'impianto meccanografico del 24/03/1977.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Castelnuovo Bariano, foglio 6, particella 384, subalterno n. 1, indirizzo via Cavetto Nappi n. 643/1, piano terra, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita euro 206,58.

**Storico catastale (attuale m.n. 384 sub. 1)**

La particella n. 384 sub. 1, sopra descritta, è stata generata in data 03/10/2012 con Pratica n. RO0124833 in quanto immobile già classificato al catasto terreni come "fabbricato rurale".

In precedenza il presente corpo A ricadeva sulla particella 69 del foglio 6 del Comune di Castelnuovo Bariano.

L'originaria particella n. 69 era presente sin dall'impianto meccanografico del 24/03/1977.

Confini:

- a Nord: parzialmente con area cortiliva comune (m.n. 384, sub. 4) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 384, sub. 1 (corpo A), al m.n. 384, sub. 2 (corpo B) e al m.n. 384, sub. 3 (corpo C) e parzialmente con unità immobiliare di altra proprietà (m.n. 388);

- a Sud con: area cortiliva comune (m.n. 384, sub. 4) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 384, sub. 1 (corpo A), al m.n. 384, sub. 2 (corpo B) e al m.n. 384, sub. 3 (corpo C);

- a Ovest con: unità immobiliare di altra proprietà (m.n. 388);

- a Est con: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 384, sub. 3 – corpo C);  
al piano superiore (piano primo) con unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 384, sub. 2 – corpo B).

Per ulteriore informazione si precisano i confini dell'intero mappale 384:

- a Nord con: parzialmente con area cortiliva di altra proprietà (m.n. 389), parzialmente con immobile di altra proprietà (m.n. 388) e parzialmente con terreno della stessa proprietà (m.n. 344 – corpo D);
- a Sud con: pubblica via (via Cavetto Nappi);
- a Ovest con: fabbricato e area cortiliva di altra proprietà (m.n. 388);
- a Est con: con terreno della stessa proprietà (m.n. 344 – corpo D).

**Note generali:**

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella mappa del catasto terreni il fabbricato corrispondente al m.n. 384 non è rappresentato precisamente: in particolare sul lato sud del fabbricato, la rientranza è di minor dimensione rispetto a quanto indicato nella mappa.

Si sono rilevate n. 2 lesene sulla parete sud dell'unità in corrispondenza del portico, non indicate in planimetria catastale.

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

Non si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo B:**

**Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Comune di Castelnuovo Bariano (RO), CAP: 45030, via Cavetto Nappi n. 643/1**

**Quota e tipologia del diritto:**

1/2 di [redacted] – Proprietà in [redacted]  
1/2 di [redacted] – Proprietà in [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Castelnuovo Bariano, foglio 6, particella 384 Ente urbano, superficie 2.388 mq.

**Storico catastale (attuale m.n. 384)**

La particella n. 384 di are 23.88, sopra descritta, deriva dalla particella n. 69 di are 23.88, ora soppressa (Tipo Mappale del 01/10/2012 Pratica n. RO0124526 in atti dal 01/10/2012 presentato il 01/10/2012 (n. 124526.1/2012).

L'originaria particella n. 69 era presente sin dall'impianto meccanografico del 24/03/1977.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Castelnuovo Bariano, foglio 6, particella 384, subalterno n. 2, indirizzo via Cavetto Nappi n. 643/1, piano terra-primo, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita euro 247,90.

**Storico catastale (attuale m.n. 384 sub. 2)**

La particella n. 384 sub. 2, sopra descritta, è stata generata in data 03/10/2012 con Pratica n. RO0124833 in quanto immobile già classificato al catasto terreni come "fabbricato rurale".

In precedenza il presente corpo B ricadeva sulla particella 69 del foglio 6 del Comune di Castelnuovo Bariano.

L'originaria particella n. 69 era presente sin dall'impianto meccanografico del 24/03/1977.

**Confini:**

- a Nord: parzialmente con spazio aereo su area cortiliva comune (m.n. 384, sub. 4) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 384, sub. 1 (corpo A), al m.n. 384, sub. 2 (corpo B) e al m.n. 384,

sub. 3 (corpo C) e parzialmente con unità immobiliare di altra proprietà (m.n. 388);  
- a Sud con: spazio aereo su area cortiliva comune (m.n. 384, sub. 4) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 384, sub. 1 (corpo A), al m.n. 384, sub. 2 (corpo B) e al m.n. 384, sub. 3 (corpo C);  
- a Ovest con: unità immobiliare di altra proprietà (m.n. 388);  
- a Est con: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 384, sub. 3 – corpo C).  
al piano inferiore (piano terra) con unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 384, sub. 1 – corpo A).

Per ulteriore informazione si precisano i confini dell'intero mappale 384:

- a Nord con: parzialmente con area cortiliva di altra proprietà (m.n. 389), parzialmente con immobile di altra proprietà (m.n. 388) e parzialmente con terreno della stessa proprietà (m.n. 344 – corpo D);  
- a Sud con: pubblica via (via Cavetto Nappi);  
- a Ovest con: fabbricato e area cortiliva di altra proprietà (m.n. 388);  
- a Est con: con terreno della stessa proprietà (m.n. 344 – corpo D).

**Note generali:**

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella mappa del catasto terreni il fabbricato corrispondente al m.n. 384 non è rappresentato precisamente: in particolare sul lato sud del fabbricato, la rientranza è di minor dimensione rispetto a quanto indicato nella mappa.

Tra il pranzo-soggiorno e l'ingresso si sono rilevate n. 4 colonne di forma circolare, mentre in planimetria catastale sono indicate n. 2 colonne con forma quadrata con relativi muretti.

Tra la cucina e l'ingresso si sono rilevate n. 2 colonne di forma circolare, mentre in planimetria catastale sono indicate n. 2 colonne con forma quadrata.

Nella parete ovest del pranzo-soggiorno è stata rilevata la presenza di un rivestimento interno (che riduce di circa 15 cm.) non indicato in planimetria catastale.

Si è rilevata la presenza di una tettoia (colonne e copertura) in corrispondenza del terrazzo non indicata in planimetria catastale.

Si sono rilevate n. 2 lesene sulla parete sud dell'unità in corrispondenza della tettoia, non indicate in planimetria catastale.

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

Non si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo C:**

**Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole [D/10] sita in Comune di Castelnuovo Bariano (RO), CAP: 45030, via Cavetto Nappi n. 643/1**

**Quota e tipologia del diritto:**

1/2 di [redacted] – Proprietà in [redacted]

1/2 di [redacted] – Proprietà in [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Castelnuovo Bariano, foglio 6, particella 384 Ente urbano, superficie 2.388 mq.

**Storico catastale (attuale m.n. 384)**

La particella n. 384 di are 23.88, sopra descritta, deriva dalla particella n. 69 di are 23.88, ora soppressa (Tipo Mappale del 01/10/2012 Pratica n. RO0124526 in atti dal 01/10/2012 presentato il 01/10/2012 (n. 124526.1/2012).

L'originaria particella n. 69 era presente sin dall'impianto meccanografico del 24/03/1977.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Castelnuovo Bariano, foglio 6, particella 384, subalterno n. 3, indirizzo via Cavetto Nappi n. 643/1, piano terra-primi, categoria D/10, rendita euro 562,00.

**Storico catastale (attuale m.n. 384 sub. 3)**

La particella n. 384 sub. 3, sopra descritta, è stata generata in data 03/10/2012 con Pratica n. RO0124833 in quanto immobile già classificato al catasto terreni come "fabbricato rurale".

In precedenza il presente corpo C ricadeva sulla particella 69 del foglio 6 del Comune di Castelnuovo Bariano.

L'originaria particella n. 69 era presente sin dall'impianto meccanografico del 24/03/1977.

Confini:

- a Nord con: area cortiliva comune (m.n. 384, sub. 4) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 384, sub. 1 (corpo A), al m.n. 384, sub. 2 (corpo B) e al m.n. 384, sub. 3 (corpo C);

- a Sud con: area cortiliva comune (m.n. 384, sub. 4) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 384, sub. 1 (corpo A), al m.n. 384, sub. 2 (corpo B) e al m.n. 384, sub. 3 (corpo C);

- a Ovest con: unità immobiliari della stessa proprietà (m.n. 384, sub. 1 – corpo A, e m.n. 384, sub. 2 – corpo B);

- a Est con: area cortiliva comune (m.n. 384, sub. 4) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 384, sub. 1 (corpo A), al m.n. 384, sub. 2 (corpo B) e al m.n. 384, sub. 3 (corpo C);

Per ulteriore informazione si precisano i confini dell'intero mappale 384:

- a Nord con: parzialmente con area cortiliva di altra proprietà (m.n. 389), parzialmente con immobile di altra proprietà (m.n. 388) e parzialmente con terreno della stessa proprietà (m.n. 344 – corpo D);

- a Sud con: pubblica via (via Cavetto Nappi);

- a Ovest con: fabbricato e area cortiliva di altra proprietà (m.n. 388);

- a Est con: con terreno della stessa proprietà (m.n. 344 – corpo D).

**Note generali:**

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella mappa del catasto terreni il fabbricato corrispondente al m.n. 384 non è rappresentato precisamente: in particolare sul lato sud del fabbricato, la rientranza è di minor dimensione rispetto a quanto indicato nella mappa.

La finestra nella parete ad ovest a piano terra è spostata di circa 20 cm. rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.

La finestra nella parete a sud del ricovero attrezzi agricoli ex stalla più a est, indicata nella planimetria catastale, risulta assente.

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

Non si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo D:**

**Terreno agricolo in Comune di Castelnuovo Bariano (RO) CAP: 45030**

**Quota e tipologia del diritto:**

1/2 di [redacted] – Proprietà in [redacted]

1/2 di [redacted] – Proprietà in [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Castelnuovo Bariano, foglio 6, particella 344, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 975 mq., reddito dominicale: euro 8,41, reddito agrario: euro 5,54.

Confini:

- a Nord con: terreno di altra proprietà (m.n. 142);

- a Est con: terreni di altra proprietà (m.n. 345, 337, 339, 347, 341, 343);

- a Sud con: pubblica via (via Cavetto Nappi);

- a Ovest: parzialmente con area cortiliva di altra proprietà (m-n- 389) e parzialmente con area cortiliva comune (m.n. 384, sub. 4) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 384, sub. 1 (corpo A), al m.n. 384, sub. 2 (corpo B) e al m.n. 384, sub. 3 (corpo C).

Si dichiara la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da: n. 2 unità immobiliari residenziali (corpo A e B), un'unità immobiliare destinata a ricovero attrezzi agricoli (corpo C) e da un terreno agricolo (corpo D). I corpi A, B e C sono parte di un fabbricato con area cortiliva comune; il fabbricato è di forma irregolare (il cui impianto risale presumibilmente a prima del 1967, essendo stato poi oggetto di successive modifiche negli anni '70), edificato parzialmente su due piani fuori terra e parzialmente su un piano fuori terra; il fabbricato è realizzato in muratura di laterizio; i solai dei corpi A e B sono in laterocemento; i solai del corpo C sono parzialmente in laterocemento e parzialmente in legno; il tetto del fabbricato è a falde con copertura in tegole di cemento (corpi A e B) e con copertura in fibrocemento e coppi in laterizio (corpo C); il fabbricato esternamente è generalmente intonacato e, limitatamente ad una porzione di parete nord del corpo C risulta non intonacato; il fabbricato è solo parzialmente tinteggiato.

L'accesso ai corpi A e C avviene dall'area cortiliva comune a cui si accede, attraverso un cancello pedonale e un accesso carraio, dalla pubblica via (via Cavetto Nappi).

L'accesso al corpo B avviene, tramite una scala esterna, dall'area cortiliva comune a cui si accede, attraverso un cancello pedonale e un accesso carraio, dalla pubblica via (via Cavetto Nappi).

L'area scoperta è destinata a cortili e camminamenti (presenza di piante a medio e alto fusto).

L'area cortiliva comune è delimitata: a sud da cancellata metallica su muretto in c.a. e mattoni a vista; ad ovest da rete metallica su muretto in c.a.; a est una rete metallica su paletti metallici delimita l'area cortiliva che fronteggia il fabbricato verso strada dalla rimanente area cortiliva.

È presente un cancello pedonale tra l'area cortiliva comune e l'area cortiliva confinante ad ovest (di altra proprietà).

Il corpo D è un terreno agricolo ora non coltivato; il terreno sarà valutato come terreno agricolo "seminativo" appartenente alla regione agraria n. 1 della Provincia di Rovigo con valore agricolo medio, stabilito dalla apposita commissione provinciale, di 3,79 €/mq.

Il terreno è accessibile direttamente dalla pubblica via (via Cavetto Nappi) e dal corpo C.

Su una porzione del corpo D, in particolare sulla porzione a nord, sono presenti materiali di vario tipo per i quali deve essere prevista la rimozione.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

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

La zona è provvista solo di alcuni servizi di urbanizzazione primaria (assenza di fognatura pubblica, rete gas, rete idrica).

Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria.

**Importanti centri limitrofi:**

il centro amministrativo (municipio) del Comune di Castelnovo Bariano dista 6 km. circa;

il centro di Castelnovo Bariano dista 50 km. circa da Rovigo (RO);

il centro di Castelnovo Bariano dista 23 km. circa da Badia Polesine (RO);

il centro di Castelnovo Bariano dista 23 km. circa da Legnago (VR);

il centro di Castelnovo Bariano dista 50 km. circa da Mantova (MN).

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Strada provinciale n. 9 a circa 1,5 km., Strada provinciale n. 58 a circa 3 km., Strada provinciale n. 43 a circa 5 km. Strada regionale n. 482 a circa 5 km., Strada regionale n. 6 a circa 7 km., Strada Statale n. 434 Transpolesana a circa 19,0 km., casello per autostrada A31 (Valdastico) a circa 31 km., stazione ferroviaria di Sermide (MN) a circa 8,5 km.

**Servizi offerti dalla zona:** Nel Comune di Castelnovo Bariano (Comune di circa 2.600 abitanti) sono presenti: sede principale municipale a circa 6 km., scuola dell'infanzia e scuola primaria e secondaria di primo grado, verde pubblico, e attrezzature sportive (campo di calcio), biblioteca comunale, edificio di culto.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Identificativo corpo A:

**Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Comune di Castelnuovo Bariano (RO), CAP: 45030, via Cavetto Nappi n. 643/1**

Occupato da:

Il corpo A (così come gli altri corpi), di proprietà di [redacted] e [redacted] (esecutati), locatori, risulta concesso in locazione a [redacted] locataria, con contratto di affitto agrario stipulato in data 23/12/2015 dal Notaio Massimo Minarelli, Repertorio n. 501/390, trascritto il 14/01/2016 Reg. Gen. n. 311, Reg. Part. n. 221; la durata del contratto è indicata in 25 anni a partire dal 23/12/2015 con scadenza in data 10/11/2040; il canone pattuito (per tutti i corpi) è pari a euro 1.500,00 annui (importo complessivo del canone euro 37.500,00). Il canone non risulta congruo. Il canone complessivo congruo è pari a euro 12.360 annui, ovvero euro 1.030 mensili (canone di euro 8.160 annui per il solo Lotto 001, corrispondente a euro 680 mensili). Il contratto è opponibile alla procedura.

#### Identificativo corpo B:

**Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Comune di Castelnuovo Bariano (RO), CAP: 45030, via Cavetto Nappi n. 643/1**

Occupato da:

Il corpo B (così come gli altri corpi), di proprietà di [redacted] e [redacted] (esecutati), locatori, risulta concesso in locazione a [redacted] locataria, con contratto di affitto agrario stipulato in data 23/12/2015 dal Notaio Massimo Minarelli, Repertorio n. 501/390, trascritto il 14/01/2016 Reg. Gen. n. 311, Reg. Part. n. 221; la durata del contratto è indicata in 25 anni a partire dal 23/12/2015 con scadenza in data 10/11/2040; il canone pattuito (per tutti i corpi) è pari a euro 1.500,00 annui (importo complessivo del canone euro 37.500,00). Il canone non risulta congruo. Il canone complessivo congruo è pari a euro 12.360 annui, ovvero euro 1.030 mensili (canone di euro 8.160 annui per il solo Lotto 001, corrispondente a euro 680 mensili). Il contratto è opponibile alla procedura.

È stato acquisito altresì, contratto di comodato gratuito con il quale i proprietari [redacted] e [redacted] concedevano il presente corpo a [redacted]. Il comodato è stato redatto il 19/06/2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Legnago il 20/06/2019 serie 3 n. 772; la durata del comodato è di anni nove (9) con decorrenza dal 19/06/2019 fino e non oltre il 31/12/2028. Il comodato gratuito (che risulta in contrasto con il contratto di affitto agrario) non è opponibile alla procedura e, pertanto, l'immobile risulta occupato senza titolo.

#### Identificativo corpo C:

**Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole [D/10] sita in Comune di Castelnuovo Bariano (RO), CAP: 45030, via Cavetto Nappi n. 643/1**

Occupato da:

Il corpo C (così come gli altri corpi), di proprietà di [redacted] e [redacted] (esecutati), locatori, risulta concesso in locazione a [redacted] locataria, con contratto di affitto agrario stipulato in data 23/12/2015 dal Notaio Massimo

Minarelli, Repertorio n. 501/390, trascritto il 14/01/2016 Reg. Gen. n. 311, Reg. Part. n. 221; la durata del contratto è indicata in 25 anni a partire dal 23/12/2015 con scadenza in data 10/11/2040; il canone pattuito (per tutti i corpi) è pari a euro 1.500,00 annui (importo complessivo del canone euro 37.500,00). Il canone non risulta congruo. Il canone complessivo congruo è pari a euro 12.360 annui, ovvero euro 1.030 mensili (canone di euro 8.160 annui per il solo Lotto 001, corrispondente a euro 680 mensili). Il contratto è opponibile alla procedura.

**Identificativo corpo D:**

**Terreno agricolo in Comune di Castelnuovo Bariano (RO) CAP: 45030**

Occupato da:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Il corpo D (così come gli altri corpi), di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati), locatori, risulta concesso in locazione a [REDACTED] locataria, con contratto di affitto agrario stipulato in data 23/12/2015 dal Notaio Massimo Minarelli, Repertorio n. 501/390, trascritto il 14/01/2016 Reg. Gen. n. 311, Reg. Part. n. 221; la durata del contratto è indicata in 25 anni a partire dal 23/12/2015 con scadenza in data 10/11/2040; il canone pattuito (per tutti i corpi) è pari a euro 1.500,00 annui (importo complessivo del canone euro 37.500,00). Il canone non risulta congruo. Il canone complessivo congruo è pari a euro 12.360 annui, ovvero euro 1.030 mensili (canone di euro 8.160 annui per il solo Lotto 001, corrispondente a euro 680 mensili). Il contratto è opponibile alla procedura.

**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:**

– Nessuno

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

– Nessuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di VENETO BANCA S.P.A. contro [REDACTED] a firma del Notaio Umberto Barbieri, in data 29/07/2008, repertorio 44079/10899, iscritta a Rovigo in data 05/08/2008, ai numeri Reg. Gen. 8258 Reg. Part. 1875, importo totale ipoteca € 396.000,00 di cui € 220.000,00 per capitale, della durata di 12 anni e 7 mesi, con tasso d'interesse annuo 7,06%; *NOTA: si precisa che nell'iscrizione sono presenti anche unità immobiliari non oggetto del presente rapporto di valutazione in quanto non oggetto di pignoramento*; conseguentemente viene cancellata l'iscrizione solo limitatamente ai beni oggetto di pignoramento trattati dal presente rapporto di valutazione;
- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] atto giudiziario del Tribunale di Rovigo, in data 24/11/2010, repertorio 6445, iscritta a Rovigo in data 07/03/2011, ai numeri Reg. Gen. 2358 Reg. Part. 412, importo totale ipoteca € 150.000,00 di cui € 135.000,00 per capitale, di cui € 10.000,00 per interessi, di cui € 5.000,00 per spese, con tasso d'interesse annuo n/d; *NOTA: si precisa che nell'iscrizione sono presenti anche unità immobiliari non oggetto del presente rapporto di valutazione in quanto non*

*oggetto di pignoramento*, conseguentemente viene cancellata l'iscrizione solo limitatamente ai beni oggetto di pignoramento trattato dal presente rapporto di valutazione;

- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da atto, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA contro [REDACTED] atto del 16/09/2022, repertorio 1400/9922, iscritta a Rovigo in data 19/09/202, ai numeri Reg. Gen. 7750 Reg. Part. 1147, importo totale ipoteca € 763.588,92 di cui € 381.794,46 per capitale, con tasso d'interesse annuo n/d.

4.2.1.1 *Annotazioni a iscrizioni:*

- Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Trascrizione del 25/07/2023 a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED] – Reg. Gen. 6268 Reg. Part. 4746 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Repertorio n. 1305 del 15/06/2023; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione (per rettifica) del 29/09/2023 a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED] – Reg. Gen. 8007 Reg. Part. 5999 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, Repertorio n. 1305 del 15/06/2023; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Nessuna.

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

**Identificativo corpo A:**

**Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Comune di Castelnuovo Bariano (RO), CAP: 45030, via Cavetto Nappi n. 643/1**

Certificato energetico non presente  
Classe energetica presunta: G

**Identificativo corpo B:**

**Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Comune di Castelnuovo Bariano (RO), CAP: 45030, via Cavetto Nappi n. 643/1**

Certificato energetico non presente  
Classe energetica presunta: G

**Identificativo corpo C:**

**Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole [D/10] sita in Comune di Castelnuovo Bariano (RO), CAP: 45030, via Cavetto Nappi n. 643/1**

Certificato energetico non presente  
Classe energetica presunta: G

**Identificativo corpo D:**

Trattasi di terreno.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

#### Identificativo corpo C:

Il corpo C essendo stato realizzato in epoca anteriore al 1967 per individuare le difformità urbanistico - edilizie si fa riferimento alla planimetria catastale (la finestra nella parete ad ovest a piano terra è spostata di circa 20 cm.; la finestra nella parete a sud del ricovero attrezzi agricoli ex stalla più a est, risulta assente).

per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

#### 7.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A/3] - corpo A

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	Zona E – Zona agricola
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	fascia di rispetto viabilità esistente (vedasi il CDU presente nell'allegato 3)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non precisato dalle N.T.O. per la "Zona agricola" del Comune di Castelnuovo Bariano
Rapporto di copertura:	Non precisato dalle N.T.O. per la "Zona agricola" del Comune di Castelnuovo Bariano
Altezza massima ammessa:	8,50 ml. per l'art. 38 delle N.T.O. per la "Zona agricola" del Comune di Castelnuovo Bariano
Volume massimo ammesso:	Non sono consentiti nuovi volumi se non in applicazione della L.R. 11/2004 e s.m.i.
Residua potenzialità edificatoria:	Ordinariamente nessuna. La residua potenzialità edificatoria può essere riconosciuta solo in presenza dei requisiti previsti dalla L.R. 11/2004.
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	Sì per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Castelnuovo Bariano (zona E). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	

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

**Abitazione di tipo economico [A/3] - corpo B**

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	Zona E – Zona agricola
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	fascia di rispetto viabilità esistente (vedasi il CDU presente nell'allegato 3)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non precisato dalle N.T.O. per la "Zona agricola" del Comune di Castelnovo Bariano
Rapporto di copertura:	Non precisato dalle N.T.O. per la "Zona agricola" del Comune di Castelnovo Bariano
Altezza massima ammessa:	8,50 ml. per l'art. 38 delle N.T.O. per la "Zona agricola" del Comune di Castelnovo Bariano
Volume massimo ammesso:	Non sono consentiti nuovi volumi se non in applicazione della L.R. 11/2004 e s.m.i.
Residua potenzialità edificatoria:	Ordinariamente nessuna. La residua potenzialità edificatoria può essere riconosciuta solo in presenza dei requisiti previsti dalla L.R. 11/2004.
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Castelnovo Bariano (zona E). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	

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

**Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole [D/10] - corpo C**

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	Zona E – Zona agricola
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	

Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	fascia di rispetto viabilità esistente (vedasi il CDU presente nell'allegato 3)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non precisato dalle N.T.O. per la "Zona agricola" del Comune di Castelnovo Bariano
Rapporto di copertura:	Non precisato dalle N.T.O. per la "Zona agricola" del Comune di Castelnovo Bariano
Altezza massima ammessa:	8,50 ml. per l'art. 38 delle N.T.O. per la "Zona agricola" del Comune di Castelnovo Bariano
Volume massimo ammesso:	Non sono consentiti nuovi volumi se non in applicazione della L.R. 11/2004 e s.m.i.
Residua potenzialità edificatoria:	Ordinariamente nessuna. La residua potenzialità edificatoria può essere riconosciuta solo in presenza dei requisiti previsti dalla L.R. 11/2004.
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Castelnovo Bariano (zona E). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	

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

<b>Terreno - corpo D</b>	
Strumento urbanistico vigente:	P.R.G./P.A.T./P.I.
Piano Regolatore Generale/P.I.:	Zona E – Zona agricola
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	fascia di rispetto viabilità esistente (vedasi il CDU presente nell'allegato 3)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non precisato dalle N.T.O. per la "Zona agricola" del Comune di Castelnuovo Bariano
Rapporto di copertura:	Non precisato dalle N.T.O. per la "Zona agricola" del Comune di Castelnuovo Bariano
Altezza massima ammessa:	8,50 ml. per l'art. 38 delle N.T.O. per la "Zona agricola" del Comune di Castelnuovo Bariano
Volume massimo ammesso:	Non sono consentiti nuovi volumi se non in applicazione della L.R. 11/2004 e s.m.i.
Residua potenzialità edificatoria:	Ordinariamente nessuna. La residua potenzialità edificatoria può essere riconosciuta solo in presenza dei requisiti previsti dalla L.R. 11/2004.
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G./P.A.T./P.I. di Castelnuovo Bariano (zona E).
Note:	

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica.

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'unità immobiliare residenziale. L'unità è parte di un fabbricato con area cortiliva comune; l'unità è realizzata in muratura di laterizio; i solai sono in laterocemento; il tetto (comune con il corpo B) dell'unità è a falde con copertura in tegole di cemento; l'unità esternamente è intonacata e tinteggiata solo sul fronte.

L'accesso al corpo A avviene dall'area cortiliva comune a cui si accede, attraverso un cancello pedonale e un accesso carraio, dalla pubblica via (via Cavetto Nappi).

L'area scoperta è destinata a cortili e camminamenti (presenza di piante a medio e alto fusto).

L'area cortiliva comune è delimitata: a sud da cancellata metallica su muretto in c.a. e mattoni a vista; ad ovest da rete metallica su muretto in c.a.; a est una rete metallica su paletti metallici delimita l'area cortiliva che fronteggia il fabbricato verso strada dalla rimanente area cortiliva.

L'unità è composta dai seguenti vani a piano terra: ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, corridoio, bagno, n. 2 camere da letto, centrale termica e portico.

L'altezza rilevata nell'unità è pari a circa 2,80 ml.

La superficie dell'unità è complessivamente di circa mq. **143**, di cui mq. 120 per l'appartamento, mq. 23 per il portico.

#### Quota e tipologia del diritto:

1/2 di [REDACTED] – Proprietà in [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] – Proprietà in [REDACTED]

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura del fabbricato	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>struttura in laterocemento</b> ; condizioni: <b>più che sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b> ; condizioni: <b>più che sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura in laterizio</b> ; condizioni: <b>più che sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia ante a battente</b> ; materiale: <b>legno e vetro singolo (tutti i serramenti finestra); alluminio e vetro singolo (il solo serramento della centrale termica)</b> ; protezione: <b>scuri</b> ; materiale protezione: <b>legno</b> ; condizioni: <b>appena sufficienti</b>
Porte interne	tipologia: <b>singola anta a battente</b> ; materiale: <b>legno e legno e vetro</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Portoncino d'ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>legno e vetro singolo (interno), scuro in legno (esterno)</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> ; rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> ; condizioni: <b>più che sufficienti (sul fronte), appena sufficienti (sul retro)</b>
Pareti interne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> ; rivestimento: <b>intonaco tinteggiato e parzialmente spatolato</b> ; condizioni: <b>più che sufficienti</b>
Soffitti	materiale: <b>laterocemento</b> ; rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> ; condizioni: <b>più che sufficienti</b>
Rivestimento pareti bagno	materiale: <b>piastrelle in ceramica (h= 2,20 ml.)</b> ; condizioni: <b>più che sufficienti</b>
Rivestimento pareti cucina	materiale: <b>parzialmente piastrelle in ceramica (h= 1,50 ml.)</b> ; condizioni: <b>più che sufficienti</b>
Rivestimento pareti c.t.	materiale: <b>parzialmente piastrelle in ceramica (h= 1,50 ml.)</b> ; condizioni: <b>più che sufficienti</b>
Pavim. interna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> ; condizioni: <b>più che sufficienti</b>
Pavim. esterna (area cortiliva comune)	materiale: <b>battuto cementizio, terreno vegetale e ghiaia</b> ; condizioni: <b>appena sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cemento</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Recinzioni (area cortiliva comune)	tipologia: <b>cancellata metallica su muretto in c.a. e mattoni a vista, rete metallica su muretto in c.a., rete metallica su paletti metallici</b> ; condizioni: <b>buone (sul fronte), sufficienti (recinzioni laterali)</b>
Cancello pedonale	tipologia: <b>a singola anta</b> ; materiale: <b>acciaio</b> ; apertura: <b>manuale</b> ; condizioni: <b>più che sufficienti</b>
Cancello carrabile	tipologia: <b>a singola anta</b> ; materiale: <b>acciaio</b> ; apertura: <b>scorrevole</b> ; condizioni: <b>più che sufficienti</b>

Lattoneria	tipologia: <b>grondaie e pluviali</b> ; materiale: <b>rame</b> ; condizioni: <b>più che sufficienti</b>
Impianti:	
Elettrico	comune ai corpi B e C; tipologia: <b>sottotraccia</b> ; condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione</b> ; conformità: <b>non sono state acquisite dichiarazioni di conformità</b>
Idrico	comune ai corpi B e C; tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>pozzo</b> ; condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione</b> ; conformità: <b>non sono state acquisite dichiarazioni di conformità</b>
Termico	tipologia: <b>impianto comune con corpo B</b> ; caldaia: <b>a basamento</b> ; diffusori: <b>ghisa</b> ; alimentazione: <b>gasolio</b> ; condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione</b> ; conformità: <b>non sono state acquisite dichiarazioni di conformità</b>
Gas	non è presente l'allacciamento a rete gas pubblica; la cucina viene alimentata con bombole a gas; condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione</b> ; conformità: <b>non sono state acquisite dichiarazioni di conformità</b>
Climatizzazione	assente
Video/citofonico	presente citofono
Telefonico	solo predisposizione
Televisivo	presente ed efficiente (l'antenna è comune al corpo B)
Anti intrusione	assente
Fognario	tipologia: <b>rete di smaltimento acque nere privo di allacciamento alla fognatura pubblica</b> ; sono presenti vasche a dispersione condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione</b> ; conformità: <b>non è stata fornita l'autorizzazione allo scarico</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione (piano terra)	Sup. lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
portico (piano terra)	Sup. lorda di pavimento	23,00	0,35	8,05
Totale	Sup. lorda di pavimento	143,00	/	128,05

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'unità immobiliare residenziale. L'unità è parte di un fabbricato con area cortiliva comune; l'unità è realizzata in muratura di laterizio; i solai sono in laterocemento; il tetto (comune con il corpo A) dell'unità è a falde con copertura in tegole di cemento; l'unità esternamente è intonacata e tinteggiata solo sul fronte. La copertura della terrazza è realizzata con pannelli metallici coibentati.

L'accesso al corpo B avviene, tramite una scala esterna, dall'area cortiliva comune a cui si accede, attraverso un cancello pedonale e un accesso carraio, dalla pubblica via (via Cavetto Nappi).

L'area scoperta è destinata a cortili e camminamenti (presenza di piante a medio e alto fusto).

L'area cortiliva comune è delimitata: a sud da cancellata metallica su muretto in c.a. e mattoni a vista; ad ovest da rete metallica su muretto in c.a.; a est una rete metallica su paletti metallici delimita l'area cortiliva che fronteggia il fabbricato verso strada dalla rimanente area cortiliva.

L'unità è composta dai seguenti vani a piano primo: ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, corridoio, n. 2 bagni, n. 3 camere da letto e tettoia (non regolarizzata); è presente una scala esterna.

L'altezza rilevata nell'unità è pari a circa 3,00 ml.; la tettoia ha un'altezza media pari a circa 2,65 ml..

La superficie dell'unità è complessivamente di circa mq. **153**, di cui mq. 120 per l'appartamento, mq. 33 per la tettoia.

**Quota e tipologia del diritto:**

1/2 di [redacted] – Proprietà in [redacted]

1/2 di [redacted] – Proprietà in [redacted]

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura del fabbricato	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>struttura in laterocemento</b> ; condizioni: <b>più che sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b> ; condizioni: <b>più che sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura in laterizio</b> ; condizioni: <b>più che sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia ante a battente</b> ; materiale: <b>legno e vetro singolo</b> ; protezione: <b>scuri</b> ; materiale protezione: <b>legno</b> ; condizioni: <b>appena sufficienti</b>
Porte interne	tipologia: <b>singola anta a battente</b> ; materiale: <b>legno tamburato e legno e vetro</b> ; condizioni: <b>più che sufficienti</b>
Portoncino d'ingresso	tipologia: <b>singola anta a battente</b> ; materiale: <b>pvc e vetro</b> ; condizioni: <b>più che sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> ; rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> ; condizioni: <b>più che sufficienti (sul fronte), appena sufficienti (sul retro)</b>
Pareti interne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> ; rivestimento: <b>intonaco tinteggiato, parzialmente spatolato e limitatamente ad una parete rivestite in pietra naturale</b> ; condizioni: <b>buone</b>
Soffitti	materiale: <b>laterocemento</b> ; rivestimento: <b>intonaco tinteggiato parzialmente spatolato e parzialmente con cartongesso</b> ; condizioni: <b>buone</b>

Rivestimento pareti bagno	materiale: <b>piastrelle in ceramica (h= 3,00 ml.);</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento pareti cucina	materiale: <b>parzialmente piastrelle in ceramica (h= 1,50 ml.);</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. interna	materiale: <b>piastrelle in ceramica;</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. esterna (area cortiliva comune)	materiale: <b>battuto cementizio, terreno vegetale e ghiaia;</b> condizioni: <b>appena sufficienti</b>
Scala esterna	tipologia: <b>a doppia rampa,</b> struttura: <b>calcestruzzo armato,</b> materiale di rivestimento: <b>pietra naturale,</b> parapetto: <b>metallico,</b> servoscala: <b>assente,</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cemento e parzialmente pannelli metallici coibentati;</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Recinzioni (area cortiliva comune)	tipologia: <b>cancellata metallica su muretto in c.a. e mattoni a vista, rete metallica su muretto in c.a., rete metallica su paletti metallici;</b> condizioni: <b>buone (sul fronte), sufficienti (recinzioni laterali)</b>
Cancello pedonale	tipologia: <b>a singola anta;</b> materiale: <b>acciaio;</b> apertura: <b>manuale;</b> condizioni: <b>più che sufficienti</b>
Cancello carrabile	tipologia: <b>a singola anta;</b> materiale: <b>acciaio;</b> apertura: <b>scorrevole;</b> condizioni: <b>più che sufficienti</b>
Lattoneria	tipologia: <b>grondaie e pluviali;</b> materiale: <b>rame;</b> condizioni: <b>più che sufficienti</b>
Impianti:	
Elettrico	comune ai corpi A e C; tipologia: <b>sottotraccia;</b> condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione;</b> conformità: <b>non sono state acquisite dichiarazioni di conformità</b>
Idrico	comune ai corpi A e C; tipologia: <b>sottotraccia,</b> alimentazione: <b>pozzo;</b> condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione;</b> conformità: <b>non sono state acquisite dichiarazioni di conformità</b>
Termico	tipologia: <b>impianto comune con corpo A;</b> caldaia: <b>a basamento;</b> diffusori: <b>ghisa;</b> alimentazione: <b>gasolio;</b> condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione;</b> conformità: <b>non sono state acquisite dichiarazioni di conformità</b>
Gas	non è presente l'allacciamento a rete gas pubblica; la cucina viene alimentata con bombole a gas; condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione;</b> conformità: <b>non sono state acquisite dichiarazioni di conformità</b>
Climatizzazione	è presente n. 1 split; condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione</b>
Video/citofonico	assente
Telefonico	assente

Televisivo	presente ed efficiente (l'antenna è comune al corpo A)
Anti intrusione	assente
Fognario	tipologia: <b>rete di smaltimento acque nere privo di allacciamento alla fognatura pubblica; sono presenti vasche a dispersione</b> condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione;</b> conformità: <b>non è stata fornita l'autorizzazione allo scarico</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione (piano primo)	Sup. lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
tettoia (piano primo)	Sup. lorda di pavimento	33,00	0,35	9,90
Totale	Sup. lorda di pavimento	153,00	/	136,50

Descrizione: **Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole [D/10] – corpo C**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'unità immobiliare destinata a ricovero attrezzi agricoli e ripostiglio. L'unità è parte di un fabbricato con area cortiliva comune; l'unità è realizzata in muratura di laterizio; i solai sono parzialmente in laterocemento e parzialmente in legno; il tetto dell'unità è a falde con copertura in fibrocemento e coppi in laterizio; l'unità esternamente è generalmente intonacata e, limitatamente ad una porzione di parete nord, risulta non intonacata. L'unità si compone: di una parte ad unico piano (ricovero attrezzi agricoli), di una parte a piano terra (n. 2 ricoveri attrezzi agricoli ex stalla) e ad una parte a piano primo (n. 2 ripostigli ex fienili), sovrastante la parte a piano terra. L'accesso al corpo C avviene dall'area cortiliva comune a cui si accede, attraverso un cancello pedonale e un accesso carraio, dalla pubblica via (via Cavetto Nappi).

L'area scoperta è destinata a cortili e camminamenti (presenza di piante a medio e alto fusto).

L'area cortiliva comune è delimitata: a sud da cancellata metallica su muretto in c.a. e mattoni a vista; ad ovest da rete metallica su muretto in c.a.; a est una rete metallica su paletti metallici delimita l'area cortiliva che fronteggia il fabbricato verso strada dalla rimanente area cortiliva.

L'unità è composta dai seguenti vani a piano terra: ricoveri attrezzi agricoli (ex stalle); l'unità è composta dai seguenti vani a piano primo: n. 2 ripostigli (ex fienili) accessibili esclusivamente con scala a pioli.

L'unità presenta diverse altezze a piano unico e piano terra: da un minimo di circa 2,35 ml. ad un massimo di circa 7,15 ml. (si rimanda all'elaborato grafico per – allegati 2 e 4 ).

L'unità presenta diverse altezze a piano primo: da un minimo di circa 2,15 ml. ad un massimo di circa 4,50 ml. (si rimanda all'elaborato grafico – allegati 2 e 4 ).

La superficie dell'unità è complessivamente di circa mq. **411** (mq. 147 a piano unico, mq. 132 a piano terra, mq. 132 piano primo).

#### Quota e tipologia del diritto:

1/2 di [redacted] – Proprietà in [redacted]

1/2 di [redacted] – Proprietà in [redacted]

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura del fabbricato	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>struttura in legno e laterocemento</b> ; condizioni: <b>appena sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>laterocemento e legno</b> ; condizioni: <b>appena sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura in laterizio</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>ante fisse</b> ; materiale: <b>cemento e vetro/plexiglass</b> ; protezione: <b>assente</b> ; materiale protezione: <b>assente</b> ; condizioni: <b>insufficienti</b>
Porte interne	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>legno</b> ; condizioni: <b>insufficienti</b>
Portone	tipologia: <b>doppia e singola anta scorrevole</b> ; materiale: <b>metallo e plexiglass</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> ; rivestimento: <b>generalmente intonaco non tinteggiato, limitatamente intonaco tinteggiato, limitatamente parete non intonacata</b> ; condizioni: <b>mediamente sufficienti, insufficienti per muratura non intonacata</b>
Pareti interne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> ; rivestimento: <b>intonaco non tinteggiato e muratura non intonacata</b> ; condizioni: <b>insufficienti</b>
Pavim. interna	materiale: <b>terra battuta, mattoni in cotto, battuto cementizio</b> ; condizioni: <b>insufficienti</b>
Pavim. esterna (area cortiliva comune)	materiale: <b>battuto cementizio, terreno vegetale e ghiaia</b> ; condizioni: <b>appena sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>fibrocemento e sovrastanti coppi in laterizio</b> ; condizioni: <b>appena sufficienti</b>
Recinzioni (area cortiliva comune)	tipologia: <b>cancellata metallica su muretto in c.a. e mattoni a vista, rete metallica su muretto in c.a., rete metallica su paletti metallici</b> ; condizioni: <b>buone (sul fronte), sufficienti (recinzioni laterali)</b>
Cancello pedonale	tipologia: <b>a singola anta</b> ; materiale: <b>acciaio</b> ; apertura: <b>manuale</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Cancello carrabile	tipologia: <b>a singola anta</b> ; materiale: <b>acciaio</b> ; apertura: <b>scorrevole</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Lattoneria	tipologia: <b>grondaia solo sul fronte</b> ; materiale: <b>pvc</b> ; condizioni: <b>insufficienti</b>
Impianti:	
Elettrico	comune ai corpi A e B; tipologia: <b>a vista</b> ; condizioni: <b>da sottoporre a verifica per normalizzazione</b> ; conformità: <b>non sono state acquisite dichiarazioni di conformità</b>
Idrico	comune ai corpi A e B; tipologia: <b>vista</b> , alimentazione: <b>pozzo</b> ;

condizioni: **da sottoporre a verifica per normalizzazione;**  
 conformità: **non sono state acquisite dichiarazioni di conformità**

Termico	assente
Gas	assente
Climatizzazione	assente
Video/citofonico	assente
Telefonico	assente
Televisivo	assente
Anti intrusione	assente
Fognario	assente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ricovero attrezzi agricoli (porzione a piano terra)	Sup. lorda di pavimento	147,00	1,00	147,00
ex stalla (a piano terra)	Sup. lorda di pavimento	132,00	0,80	105,60
Ripostiglio ex fienile (a piano primo)	Sup. lorda di pavimento	132,00	0,40	52,80
Totale	Sup. lorda di pavimento	411,00	/	305,40

Descrizione: **Terreno – corpo D**

L'immobile oggetto di perizia è un terreno agricolo a cui si può accedere sia attraverso il corpo C sia dalla pubblica via (via Cavetto Nappi). La categoria catastale del terreno è "seminativo arborato"; il terreno al momento dell'accesso, risultava interamente non coltivato.

Il terreno sarà valutato come terreno agricolo "seminativo" appartenente alla regione agraria n. 1 della Provincia di Rovigo con valore agricolo medio, stabilito dalla apposita commissione provinciale, di 3,79 €/mq.

Su una porzione del terreno, in particolare sulla porzione a nord, sono presenti materiali di vario tipo per i quali deve essere prevista la rimozione.

La superficie del terreno è di mq. **975**.

**Quota e tipologia del diritto:**

1/2 di [redacted] – Proprietà in [redacted]

1/2 di [redacted] – Proprietà in [redacted]

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	Sup. area terreno	975,00	1,00	975,00
Totale	Sup. area terreno	975,00	/	975,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al P.I./P.R.G. vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione, dotazione di impianti tecnologici, grado di finitura). Nella ricerca del più probabile valore commerciale si è proceduto alla valutazione secondo il metodo della stima sintetica basata sul raffronto con gli immobili di caratteristiche simili, presenti nella zona, e si è assunto il metro quadrato come valore unitario di riferimento. Si è tenuto conto dell'area comune come "comodo" delle unità.

Si è attribuito al corpo A il valore unitario specifico di 700 €/mq.

Si è attribuito al corpo B il valore unitario specifico di 750 €/mq.

Si è attribuito al corpo C il valore unitario specifico di 250 €/mq.

Il terreno (corpo D) sarà valutato come terreno agricolo "seminativo" appartenente alla regione agraria n. 1 della Provincia di Rovigo con valore agricolo medio, stabilito dalla apposita commissione provinciale, di 3,79 €/mq.

### 8.2 Fonti di informazione:

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

### 8.3 Valutazione corpi:

corpo	Immobile	Sup. lorda	Sup. Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	143,00	128,05	89.635,00	89.635,00
B	Abitazione	153,00	136,50	102.375,00	102.375,00
C	Ricovero attrezzi agricoli	411,00	305,40	76.350,00	76.350,00
D	Terreno	975,00	975,00	3.695,25	3.695,25
				<b>272.055,25</b>	<b>272.055,25</b>

Valore abitazione (A) deriva da Sup. equivalente 128,05 mq. × 700,00 €/mq. = € **89.635,00**

Valore abitazione (B) deriva da Sup. equivalente 136,50 mq. × 750,00 €/mq. = € **102.375,00**

Valore Ricovero attrezzi agricoli (C) deriva da Sup. equivalente 305,40 mq. × 250,00 €/mq. = € **76.350,00**

Valore terreno (D) deriva da Sup. equivalente 975,00 mq. × 3,79 €/mq. = € **3.695,25**

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% (CORPO A) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 13.445,25
Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (CORPO A):	€ 5.000,00
Riduzione del valore del 15% (CORPO B) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 15.356,25
Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (CORPO B):	€ 7.000,00
Riduzione del valore del 15% (CORPO C) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 11.452,50
Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (CORPO C):	€ 2.000,00
Riduzione del valore del 15% (CORPO D) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 554,29
Spese per rimozione materiale con trasporto a discarica (CORPO D):	€ 1.800,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **215.446,96**

**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO A:** € **215.500,00**

#### Allegati:

- 1) documentazione ipotecaria – atto di compravendita – contratto di affitto agrario – contratto di comodato gratuito
- 2) documentazione catastale
- 3) documentazione urbanistica con certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Castelnovo Bariano
- 4) pratiche edilizie reperite presso il Comune di Castelnovo Bariano
- 5) documentazione fotografica

Data generazione:  
11-12-2023

L'Esperto alla stima  
**Ing. Leonardo Bonato**