
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro Spa**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **117/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-01-2024 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Dr. Agr. Giuliano Zambon
Codice fiscale: ZMBGLN50L29H620T
Partita IVA: 00241750298
Studio in: Via Ponte Roda 6 - 45100 Rovigo
Telefono: 337525753
Email: info@agronomozambon.it
Pec: g.zambon@epap.conafpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ronchello n. 390 - Lusia (RO) - 45020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Capannone ad uso Laboratorio (C/3) con annesse unità immobiliari ad uso abitazione

foglio 17, particella 163, subalterno 1, comune Lusia, categoria C/3, classe 2, superficie 292 mq

foglio 17, particella 163, subalterno 2, comune Lusia, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 Vani, superficie 104 mq

foglio 17, particella 163, subalterno 3, comune Lusia, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 Vani, superficie 75 mq

2. Stato di possesso

Bene: Via Ronchello - Lusia (RO) - 45020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ronchello n.390 - Lusia (RO) - 45020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ronchello n.390 - Lusia (RO) - 45020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro Spa

5. Comproprietari

Beni: Via Ronchello n. 390 - Lusia (RO) - 45020

Lotto: 001



Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali**Beni:** Via Ronchello n. 390 - Lusia (RO) - 45020**Lotto:** 001**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Ronchello n. 390 - Lusia (RO) - 45020**Lotto:** 001**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** Regolare**8. Prezzo****Bene:** Via Ronchello n. 390 - Lusia (RO) - 45020**Lotto:** 001**Valore complessivo intero:** € 90.000,00 (considerato e l'affitto in essere)

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 rascrizioni; -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 dingresso. 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 insolite (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 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 procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di Efy-System 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

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 procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di Efy-System 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 **Lusia (RO)**
Località/Frazione
Via Ronchello

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Capannone ad uso Laboratorio (C/3) con annesse due unità immobiliari ad uso abitazione (A/3) sito in Via Ronchello, Comune di Lusia.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 163, subalterno 1, comune Lusia, categoria C/3, classe 2, superficie 292 mq R.C. € 814,35

Confini: A Nord, a Est e a Ovest Corte Comune, a Sud abitazioni (mapp. 163 sub 2 e sub 3)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 163, subalterno 2, comune Lusia, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 Vani, superficie 104 mq R.C. €340,86

Confini: A Est, a Ovest e a Sud Corte Comune e a Nord Laboratorio (mapp. 163 sub 1)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 163, subalterno 3, comune Lusia, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 Vani, superficie 75 mq R.C. € 170,43

Confini: A Est e a Ovest Corte Comune, A Nord Laboratorio (C/3 - mapp. 163 sub 1) e a Sud Abitazione (mapp. 163 sub 2).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Autobus

Servizi offerti dalla zona: Farmacie Negozi

Caratteristiche zone limitrofe: Zona Urbanizzata

Principali collegamenti pubblici: Strade Comunali e provinciali



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

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:

- Contratto di Locazione ad uso Commerciale, del 27/01/2020
Registrato il 28 Gennaio 2020 al n. 397 Serie 3 (Durata anni 6) Scadenza 31/12/2025
- Contratto di Locazione ad uso abitativo, del 3/05/2016
Registrato il 5-05-2016 al n. 2061 Serie 3 (Durata anni 4) Scadenza 3/05/2024

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

- Ipoteca volontaria attiva contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 410.000,00; Importo capitale: € 205.000,00; a rogito di Notaio Manzini Giorgia in data 26/07/2006 ai nn. 16946; Iscritto a Rovigo in data 24/08/2006 ai nn. 10448/2586
Note: Debitori non datore di ipoteca [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o Cautelare; a rogito di Tribunale di Rovigo - UNEP in data 11/11/2021 ai nn. 1843 trascritto a Rovigo in data 11/01/2022 ai nn. 165/137;
- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED] derivante da Atto Esecutivo Cautelare a Rogito Tribunale di Rovigo-UNEP in data 28/06/2023 Rep. n. 1401 e trascritto a Rovigo il 08/08/2023 ai nn. 6831/5183

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:Regolare (Eseguite Nuove Visure Ipotecarie)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non disponibile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/07/2006 (attuale proprietaria), in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgia Manzini, in data 26/07/2006, ai nn. 16945; trascritto a Rovigo, in data 24/08/2006, ai nn. 10447/5672.

Note: Il bene era pervenuto alla Venditrice (Banca Adige Po Credito Cooperativo Lusia Società Cooperativa) mediante Decreto di Trasferimento del Tribunale di Rovigo in data 13-05-2003 trascritto a Rovigo il 22-07-2003 al n. 7445. Reg. Gen. e 4407 Reg. Part. e in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Rovigo in data 15-02-2006 Rep. n. 312 e trascritto a Rovigo il 24-04-2006 al n. 4818 di Reg. Gen. e 2631 di Reg. Part. (Il primo Decreto riguarda i beni di cui alla particella 214 sub 4 e sub 5, mentre il secondo Decreto riguarda la particella 214 sub 3). Si precisa che gli attuali beni censiti al Foglio 17 di Lusia mapp. 163 sub 1 - sub 2 e sub 3, derivano dagli immobili indicati con la particella 214 sub 3 - sub 4 - sub 5.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 57

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/11/1969

Abitabilità/agibilità in data 24/10/1973 al n. di prot. 57/1969

NOTE: Inoltre risulta rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 79/06 Prot. n. 1216/95 del 10-07-2006 riguardante opere eseguite all'interno del laboratorio abusivamente. Inoltre risulta rilasciato il Permesso di Costruire n. 9 del 27-03-2007 e Variante DIA del 10-07-2007 con agibilità del 17-12-2007 per il Laboratorio e 28-05-2008 per le abitazioni.



7.1 Conformità edilizia:

Non Regolare: Si sono riscontrate opera abusive che devono essere demolite (cantina, tettoia e locale garage) per la demolizione si stima un costo di € 5.000,00.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Note sulla conformità:

Regolare

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in Via Ronchello n.390 nel Comune di Lusia e comprende un capannone ad uso laboratorio e due Unità abitative costruite in aderenza. In merito al "laboratorio è collegato, nella parte Sud, con alcuni vani destinati a deposito, ripostiglio e spogliatoio, con bagno. I pavimenti sono in ceramica e nei servizi igienici c'è anche un rivestimento alle pareti.

Il locale capannone presenta una copertura a due falde, con manto di coppi.

Internamente vi è controsoffitto con appese le lampade per l'illuminazione del locale e la particolarità è che, sempre internamente, è stato suddiviso in due parti in senso longitudinale (Nord - Sud) con pareti attrezzate in alluminio e sovrastanti pannelli in legno e quindi facilmente movibili.

Le due parti sono, comunque, fra loro comunicanti ed hanno la stessa destinazione (laboratorio).

Sempre internamente, vi sono serramenti vetusti e nel controsoffitto sono evidenti delle macchie dovute, quasi sicuramente, ad infiltrazioni di acqua meteorica dal coperto.

Il riscaldamento avviene mediante una stufa a pellets.

Il locale laboratorio è in condizioni di conservazione mediocri e necessiterebbe di intervento di manutenzione straordinaria.

Esternamente, verso la Via pubblica è visibile un portone in metallo con sovrastante una piccola pensilina.

Si è accertato in sede di sopralluogo che la cornice del coperto (sul prospetto principale) è in parte staccata come si può notare anche dalla documentazione fotografica.

I canali di gronda non sono in stato di efficienza e dovrebbero essere sostituiti.

Per quanto riguarda le unità abitative, come già precisato sono state realizzate nella parte Sud del laboratorio, e vi si può accedere sia dall'interno dello stesso laboratorio che da una piccola scala esterna posta nella parete Ovest del fabbricato.

Una unità abitativa è articolata su due piani (Terra e primo) e comprende dei vani accessori al piano terra e vani principali (Cucina - pranzo - due stanze da letto e un bagno) al piano Primo.

La seconda unità abitativa si sviluppa al solo piano primo ed è simmetrica a quella precedentemente descritto, ossia presenta gli stessi vani e la stessa disposizione.

La scala che conduce al piano primo è in marmo e i pavimenti degli appartamenti sono in ceramica, i serramenti delle porte e delle finestre sono in legno, con avvolgibili in plastica e in modesto stato di conserva-



zione.

Si sono riscontrati alcuni manufatti abusivi, rappresentati da una piccola cantina in muratura sul lato Sud Ovest, da una tettoia sul prospetto Est del fabbricato e da un manufatto precario ad uso garage sul lato Nord Est del lotto di terreno. Si stima un costo per la demolizione pari a complessivi € 5.000,00.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **547,00**

E' posto al piano: Terra - Primo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 390; ha un'altezza utile interna da circa m. 2,40 a m 4,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Da verificare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Da verificare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup lorda di pavimento	315,00	1,00	315,00
Abitazioni	sup lorda di pavimento	232,00	1,00	232,00
		547,00		547,00

Destinazione d'uso: Artigianale



	SUPERFICI TOTALI	coefficienti correttivi	SUP. PARAMETRATE
CAPANNONE E ABITAZIONE	547	1	547
TOTALE			547

SUPERFICI ESTERNE	850
-------------------	-----

costo mq	ABITAZIONE	1.000,00 €	547.000,00 €
	TOTALE CC		547.000,00 €

DEPREZZAMENTO	120.125,67 €						
DETERIORAMENT O FISICO	TIPOLOGIA	incidenza %		ETA' ATTUALE	VITA UTILE	DEPREZZAME NTO	DEPREZZAME NTO
ABITAZIONE	COSTRUZIONE	70,00%	382.900,00 €	55	75	0,44341638	213.115,87 €
	COPERTURA	20,00%	109.400,00 €	5	30	0,944634985	6.056,93 €
	IMPIANTI	10,00%	54.700,00 €	5	30	0,944634985	3.028,47 €
	TOTALE	100,00%	547.000,00 €				
OBSOLESCENZA FUNZIONALE	_adeguamenti sismici _miglioramenti energetici _miglioramenti nelle finiture					50,00%	273.500,00 €

SPESE TECNICHE	3%	16.410,00 €
ONERI COMUNALI	3%	16.410,00 €
UTILE DEL PROMOTORE	11%	60.170,00 €
		92.990,00 €

VALORE AREA	850	10,00 €	8.500,00 €
-------------	-----	---------	------------

VALORE TOTALE	136.626,50 €
---------------	--------------



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima: La stima si basa sul metodo comparativo, basato sul Confronto con altri beni simili presenti nella zona. Inoltre la valutazione viene effettuata con metodo Cost - Approach e dai conteggi della tabella allegata, risulta un valore unitario di circa €/mq 250,00. Tale parametro economico rappresenta una media fra il valore unitario del capannone e quello della parte abitativa. (In particolare il capannone viene stimato €/mq 150,00, mentre la parte abitativa €/mq 380,00)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catasto di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Lusia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di Lusia e studi professionali del luogo..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	315,00	€ 150,00	€ 47.250,00
Abitazioni	232,00	€ 380,00	€ 88.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.410,00
Valore corpo			€ 135.410,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 135.410,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 135.410,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzino e Abitazione	547,00	€ 135.410,00	€ 135.410,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 20.311,50

Spese tecniche per demolizione opere abusive:

€ 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova:

€ 110.098,50

arr.to. a € 110.000,00

Precisazione :

Considerato che l'immobile è gravato dai contratti di locazione (punto 4.1 di pag. 7), è opportuno procedere ad una decurtazione del valore sopra determinato di una percentuale pari circa il 20%, per cui il valore a base d'Asta diventa pari a arrotondati **€ 90.000,00**. In merito ai canoni di affitto riportati nei citati contratti, considerata la superficie del capannone (circa mq. 315) si ritiene che un canone di €/mq 1,50 al mese sia congruo per la zona interessata. Per quanto riguarda la locazione ad uso abitativo, si precisa che un canone medio mensile sia, sempre tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche del bene, **pari a € 200,00** al mese (il contratto prevede € 100,00 al mese). A tale riguardo da quanto riferito dal funzionario dell' IGV risulta che l'affittuario di tale appartamento è totalmente inadempiente. Si deve ulteriormente precisare che nel suddetto contratto di locazione ad uso abitativo, l'appartamento affittato **identificato al foglio 17 mapp. 163 sub.3 si trova al piano primo e non al piano Terra, come riportato nel citato contratto.**

Prezzo a base d'Asta: € 90.000,00

Data generazione:
18-11-2023

Si allega: Estratto di Mappa
Planimetrie Catastali
Visure Catastali
Atto di Provenienza
Copie Concessioni Edilizie
Richieste Agenzia Entrate (Contratti Affitto)
Nuove Visure Ipotecarie (Generale e Pignoramento)
Documentazione Fotografica

L'Esperto alla stima
Dr. Agr. Giuliano Zambon

