
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC NPLS 2019 SRL**

contro:



N° Gen. Rep. **159/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-03-2024

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

Custode Giudiziario: **DOTT. MARCELLO RANZANI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 002 - Villino a
piano terra e primo con
area di pertinenza e
sedime**

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

Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A

Partita IVA: 00701850299

Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro

Telefono: 0425 440086

Fax: 0425 440086

Email: paolotummi@gmail.com

Pec: paolo.tumminello@geopec.it

Lotto: 002 - Villino a piano terra e primo con area di pertinenza e sedime

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: località Campelli 22 - Campelli - Adria (RO) - 45011

Lotto: 002 - Villino a piano terra e primo con area di pertinenza e sedime

Corpo: B

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA
SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede, BCC NPLS 2019 SRL

5. Comproprietari

Beni: località Campelli 22 - Campelli - Adria (RO) - 45011

Lotto: 002 - Villino a piano terra e primo con area di pertinenza e sedime

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: località Campelli 22 - Campelli - Adria (RO) - 45011

Lotto: 002 - Villino a piano terra e primo con area di pertinenza e sedime

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: località Campelli 22 - Campelli - Adria (RO) - 45011

Lotto: 002 - Villino a piano terra e primo con area di pertinenza e sedime

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI**8. Prezzo****Bene:** località Campelli 22 - Campelli - Adria (RO) - 45011**Lotto:** 002 - Villino a piano terra e primo con area di pertinenza e sedime**Valore complessivo intero:** 289.155,21

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

indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da

eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

Beni in **Adria (RO)**
Località/Frazione **Campelli**
località Campelli 22

Lotto: 002 - Villino a piano terra e primo con area di pertinenza e sedime

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

nulla da segnalare in merito.

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

Sì - la continuità ventennale delle trascrizioni è stata verificata e risulta regolare.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

**Abitazione in villini [A7] sito in Adria (RO) CAP: 45011 frazione: Campelli,
Località Campelli 22**

Note: villino con garage, area di pertinenza esclusiva e fabbricato di vecchia costruzione con relativa area di sedime e pertinenza ubicata ad Adria in località Campelli 22.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: si allega la visura camerale della [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio AD 5, particella 108, subalterno 3-4, indirizzo LOCALITA' CAMPELLI n. 22 Piano T, piano T-1, comune Adria, categoria A/7, classe 1, consistenza 9.5 vani, superficie Totale: 279 m2 Totale escluse aree scoperte d): 227 m2, rendita € Euro 809,55

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30/06/1987; - VARIAZIONE del 12/01/2024 Pratica n. RO0005318 in atti dal 12/01/2024 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 5318.1/2024), Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Note: UNITA' GRAFFATA AL MN 108 SUB 4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio AD 5, particella 108, subalterno 5-6, indirizzo LOCALITA' CAMPELLI n. 22 Piano T, piano T, comune Adria, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 m2, superficie Totale: 42 m2, rendita € Euro 88,62

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30/06/1987; VARIAZIONE del 12/01/2024 Pratica n. RO0005318 in atti dal 12/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.127124.12/01/2024 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 5318.1/2024) Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Note: UNITA' GRAFFATA AL MN 108 SUB. 6

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: AREE DI ENTI URBANI E PROMSCUI , sezione censuaria Adria (A059A), foglio

████████████████████ con contratto di locazione stipulato in data 13/06/2020 per l'importo di euro 2.500,00 con cadenza mensile
Registrato a Padova il 17/06/2020 ai nn.006548-serie 3T
Tipologia contratto: anni sei, scadenza 31/05/2026
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/06/2025
Data di rilascio: 31/05/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi:

Note: N.B. IL CONTRATTO D'AFFITTO RIGUARDA L'IMPIANTO FLOROVIVAISTICO E L'ABITAZIONE. AGGIORNAMENTO ISTAT. A decorrere dall'inizio del terzo anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, della variazione ISTAT famiglie e operai verificatasi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione. Per quanto riguarda il quesito posto dal Sig. G.E. per l'effettuazione delle verifiche necessarie in ordine alle questioni lamentate dal conduttore, così da offrire elementi utili alle future determinazioni del GE sono a esprimere quanto segue: all'epoca della sottoscrizione del contratto d'affitto lo stato dell'immobile era ben noto alle parti che liberamente lo hanno concordato con i patti e condizioni in esso contenuti. Dal giugno 2020 ad oggi le condizioni degli immobili facenti parte del contratto non sono sostanzialmente mutate, tuttavia, a mio avviso, a parziale modifica di quanto già esposto potrebbero esserci ragioni per la riduzione del canone concordato perché se da un lato le lamentele sollevate dalla ditta affittuaria relative alla centrale termica all'impianto idrico, ai canali di gronda e pluviali, alla scarsa trasparenza delle lamiere di vetroresina delle coperture e delle chiusure laterali documentate nella relazione dell'Avv. ██████████ erano sicuramente presenti già all'epoca della firma del contratto d'affitto, negli ultimi tre anni e mezzo la situazione è con alta probabilità ulteriormente peggiorata per le serre e gli impianti del lotto n. 1 (vivaio), pertanto l'importo del canone d'affitto potrebbe essere leggermente ridotto del 15% vale a dire a 2125,00 Euro mensili. La presente annotazione viene riportata in quanto il contratto di locazione riguarda il complesso degli immobili comprendente l'impianto florovivaistico e l'abitazione del presente lotto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Servitù di passaggio pedonale e carreggiabile.; A rogito di Dr Ottaviano Fabbri in data 25/03/1999 ai nn. 64829/29180; Registrato a Adria in data 31/03/1999 ai nn. 380/1V; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 09/04/1999 ai nn. 2841/1941; dall'atto citato a pag 5: "ARTICOLO AGGIUNTIVO: si precisa che il terreno compravenduto distinto in censo col mappale 35 per accedere e recedere alla e dalla strada Adria - Cavarzere avrà diritto di servitù

pedonale e carreggiabile sulla esistente stradella posta a nord del mappale 13 di proprietà della [REDACTED] attraversando quindi il mappale 115 sempre del foglio 5 di proprietà della odierna acquirente [REDACTED]. Viene a cessare qualunque servitù attiva di passaggio pedonale e carreggiabile che fino a ora vantava la proprietà rimasta al [REDACTED] attraversando il terreno distinto con il mappale 35".

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00 ; A rogito di Notaio Paone Roberto di Camposampiero (PD) in data 06/12/2002 ai nn. 50912; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 12/12/2002 ai nn. 11815/2445 ; Note: Grava su Adria Sezione Urbana AD Foglio 5 Particella 118 Subalterno graffate Foglio 5 Particella 119, Adria sezione Urbana AD Foglio 5 Particella 108 Sub. 1 Particella · 108 Sub. 2 Particella 47, Adria Sezione ADRIA Foglio 5 Particella 13 Particella 56. N.B. A margine risulta: * IPOTECA VOLONTARIA N. 1482 DEL 06/12/2013 derivante da modifica della durata. CON NOTA DI ISCRIZIONE DEL 28/10/2022 NN. 9006/1362 VENIVA RINNOVATA L'IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 800.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 1.600.000,00 Presenza di condizione risolutiva - Durata - Altri dati Formalità di riferimento Servizio di PI di ROVIGO Iscrizione Numero di registro particolare 2445 del 13/12/2002 Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A Richiedente DOBANK S.P.A. Indirizzo PIAZZETTA MONTE, 1 - VERONA Dati riepilogativi Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1 Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A059 - ADRIA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AD Foglio 5 Particella 108 Subalterno 1 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 6,5 vani Indirizzo LOCALITA' CAMPELLI N. civico 22 Piano T-1 Immobile n. 2 Comune A059 - ADRIA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AD Foglio 5 Particella 108 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 28 metri quadri Indirizzo LOCALITA' CAMPELLI N. civico 22 Piano T Immobile n. 3 Comune A059 - ADRIA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AD Foglio 5 Particella 47 Subalterno - Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 168 metri quadri Indirizzo LOCALITA' CAMPELLI N. civico 22 Piano T-1 Immobile n. 4 Comune A059 - ADRIA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AD Foglio 5 Particella 118 Subalterno - Sezione urbana AD Foglio 5 Particella 119 Subalterno - Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 7,5 vani Indirizzo LOCALITA' CAMPELLI N. civico 18 Piano T-1 Immobile n. 5 Comune A059 A - ADRIA (RO) ADRIA Catasto TERRENI Foglio 5 Particella 13 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 91 are 23 centiare Immobile n. 6 Comune A059 A - ADRIA (RO) ADRIA Catasto TERRENI Foglio 5 Particella 56 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 19 are 81 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede CAMPODARSEGO (PD) Codice fiscale 00331430280 Domicilio ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Denominazione o ragione sociale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di

PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 13/12/2002 AI NN. 11815/2445. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: IN DATA 18 DICEMBRE 2015 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA VENNE ACQUISITA DA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA; CHE BCC NPLS 2019 S.R.L. IN DATA 2 DICEMBRE 2019 HA CONCLUSO - TRA LE ALTRE - CON BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA, UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI PECUNIARI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 1, 4 E 7.1 DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE, IL TUTTO COME DA AVVISO DI CESSIONE DI CREDITI PRO-SOLUTO PUBBLICATO NELLA G.U. DELLA REPUBBLICA ITALIANA, PARTE SECONDA N.143 DEL 5 DICEMBRE 2019; TITOLO GIÀ DEPOSITATO PRESSO CODICE UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE IN DATA 13/12/2002 AI NN. 11815/2445, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESSENZA AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE RISULTA IL SEGUENTE ANNOTAMENTO DEL 06/12/2013: NN.8147/1482 IN SEGUITO ALLA SOPPRESSIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL NCT FOGLIO 5 PARTICELLA 13 SONO STATI GENERATI GLI IMMOBILI DI CUI AL NCT FOGLIO 5 PARTICELLA 13 E DELL'IMMOBILE DI CUI AL NCT FOGLIO 5 PARTICELLA 120 IN SEGUITO ALLA SOPPRESSIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL NCT FOGLIO 5 PARTICELLA 56 SONO STATI GENERATI GLI IMMOBILI DI CUI AL NCT FOGLIO 5 PARTICELLA 56 E PARTICELLA 121 ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITÀ IN MERITO.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 SRL contro [REDACTED]; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ROVIGO Sede ROVIGO in data 28/07/2022 ai nn. 1701 iscritto/trascritto a Rovigo in data 23/08/2022 ai nn. 7155/5241; Grava su Adria Sezione Urbana AD Foglio 5 Particella 118 Subalterno graffate Foglio 5 Particella 119, Adria sezione Urbana AD Foglio 5 Particella 108 Sub. 1 Particella 108 Sub. 2 Particella 13 Particella 47, Adria Sezione ADRIA Foglio 5 Particella 120 Particella 121 Particella 56..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

E' stata fatta l'ulteriore verifica alla conservatoria dei RR.II. e non sono emersi ulteriori elementi oltre a quelli presenti nel certificato notarile agli atti. Si allegano l'aggiornamento e la stampa delle note.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non pertinente..

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

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

Millesimi di proprietà: Non pertinente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - nello stato attuale l'immobile non è accessibile a persone disabili. Per l'adattamento si rendono necessari lavori e dotazioni di entità non trascurabile perché i piani presentano livelli sfalsati; il piano terra di circa 50 cm e il primo piano circa 60 cm. e la scala di collegamento tra il piano terra e il primo è di larghezza ridotta (circa 80 cm) , che rende difficile l'installazione di più servoscala elettrici.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non pertinente.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: considerata l'epoca di costruzione e le caratteristiche del fabbricato privo di isolamenti termici alle pareti, la presenza di nicchie alle pareti per l'alloggiamento dei caloriferi, la caratteristica della prestazione energetica è modesta.

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

Avvertenze ulteriori: nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio DE LUCA MARCO Sede ROMA, in data 19/09/2002, ai nn. 19074; trascritto a Rovigo, in data 09/06/2006, ai nn. 6892/3780.

Note: Immobili : la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Adria Foglio 5 Particella 108 Sub. 1 Particella 108 Sub. 2 Particella 47, Adria Sezione ADRIA Foglio 5 Particella 114 Particella 115 Particella 47. In rettifica della formalità trascritta a Rovigo il 28/09/2002 ai NN. 8903/5729 atto tra vivi compravendita.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio DE LUCA MARCO Sede ROMA, in data 19/09/2002, ai nn. 19073; trascritto a Rovigo, in data 09/06/2006, ai nn. 689/3779.

Note: Immobili :la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Adria Sezione Urbana AD Foglio S Particella 118 Subalterno graffate Foglio S Particella 119, Adria Sezione ADRIA Foglio 5 Particella 13 Particella 56. In rettifica della formalità trascritta a Rovigo il 28/09/2002 ai NN. 8902/5728 atto tra vivi compravendita.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta per l'esecuzione lavori n. 23.76 del 18/03/1976

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/01/1976 al n. di prot. 00762

Rilascio in data 26/03/1976 al n. di prot. 23.76

Abitabilità/agibilità in data 08/04/1978 al n. di prot. 1205

NOTE: è seguita la concessione edilizia di variante n. 258/88/1 (vedere il titolo abilitativo)

Numero pratica: Concessione edilizia n. 258/88/1 del 29/12/1989

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento fabbricato - variante alla concessione edilizia originaria in Via Campelli 18 Adria.

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 29/12/1989 al n. di prot. 258/88/1

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: necessita la chiusura della pratica edilizia e la richiesta dell'agibilità nonché la regolarizzazione in seguito alla costruzione di un porticato con struttura in legno adiacente ai lati nord e Ovest della casa d'abitazione.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Abitazione: rispetto al progetto approvato risulta costruita in assenza di titoli abilitativi un porticato in aderenza ai lati Nord e Ovest avente superficie di mq 37.07. Precedentemente erano stati dati costi maggiori, tanto in relazione al fatto che recentemente il Comune di Adria in seguito ad ulteriore verifica ha comunicato e rilasciato copia della concessione edilizia di variante per ampliamento del fabbricato n. 258/88/1 del 29/12/1989 dove è indicata la situazione effettiva del fabbricato con tolleranze ammissibili fatta eccezione del porticato in aderenza ai lati Nord e Ovest del piano terra realizzato successivamente.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: aumento superficie coperta, a seguito della costruzione del porticato.

Oneri Costo di costruzione parti da sanare: € 600,00

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: € 863,00

Diritti SCIA a sanatoria: € 516,00

compensi , onorari e spese per pratiche edilizie di sanatoria abitazione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.979,00**

Note: nient'altro da segnalare.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sono state accertate varie difformità edilizie.

LOTTO N. 2 ABITAZIONE

Abitazione:

rispetto al progetto approvato è stata riscontrata la sostanziale rispondenza ad eccezione della realizzazione in assenza di titolo abilitativo di un porticato in legno realizzato al piano terra in aderenza al fabbricato in corrispondenza della porta d'accesso , del garage e sul lato Ovest fino al locale caldaia.

Note generali sulla conformità: nient'altro da segnalare.

7.2 Conformità urbanistica:

Adria (RO) CAP: 45011 frazione: Campelli, Località Campelli 22

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Piano degli interventi - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 30/01/2023
Zona omogenea:	Zona agricola Aree tutela archeologica - art. 47 NTO Terreno idoneo a condizione C /// Area a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I Fissero - Tartaro - Canal Bianco - P1 (Peri
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART. 47 - Zone di tutela: Corsi d'acqua / Siti a rischio archeologico 1. Il P.I. individua come zone di tutela ai sensi dell'art. 41 L.R. 11/2004: a) le fasce di profondità di m. 100 (cento) dall'unghia esterna dell'argine principale dei corsi d'acqua; b) le fasce di profondità di m. 300 (trecento) dall'unghia esterna dell'argine del Fiume Po; c) i siti a rischio archeologico. 2. In particolare per il Fiume Po fino a 300 metri non è consentita la perforazione di pozzi. 3. Entro le fasce indicate al comma 1 lettere a) e b) si applicano le norme delle zone territoriali integrate da quelli vigenti in materia di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico. 4. Nelle zone "E" ricadenti all'interno delle fasce indicate al comma 1 lettere a) e b), con esclusione degli ambiti delle attività produttive in zona impropria individuati nelle schede allegate alle presenti norme, degli ambiti di pertinenza del patrimonio edilizio rurale e con disciplina specifica, gli interventi previsti dalla norma di zona sono limitati a: • gli interventi pubblici compatibili con la natura ed i vincoli di tutela; • gli interventi definiti all'art. 3 – comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/01, nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione sono consentiti sia con ricostruzione in loco che all'esterno della fascia di rispetto; • gli interventi di ampliamento, se ammessi dal P.I., purché non comportino l'avanzamento dell'edificio verso l'origine del vincolo e comunque nel rispetto del R.D. n. 523/1904; • l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che siano poste in essere azioni di mitigazione degli impatti dovuti alle nuove previsioni viarie. 5. Sono in ogni caso ammesse, qualora consentiti, le modalità di intervento date dalla L.R. 14/2019. 6. Gli interventi che ricadono all'interno degli</p>

ambiti identificati a rischio archeologico e che comportano escavazioni di profondità maggiore di 50 cm devono essere seguiti, in fase di cantiere, da un tecnico abilitato e accreditato presso la competente Soprintendenza archeologica, individuato dal titolare del titolo abilitativo dell'intervento, in accordo con la Soprintendenza stessa.

7. Il P.I. richiama l'applicazione, in tutto il territorio comunale, degli artt. 95 e 96 del D.Lgs. 163/2006 relativamente all'esecuzione di indagini geologiche preventive per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche.

TITOLO V – TERRITORIO AGRICOLO ART. 70 - Zona "E" – Criteri per l'edificazione in zona agricola

Nella zona "E" sono consentiti gli interventi edilizi eseguiti di cui agli artt.43, 44 e 45 della L.R.11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli atti d'indirizzo della Giunta Regionale vigenti in materia Edificabilità Disposizioni generali

1. All'interno delle zona "E" sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione esclusivamente in funzione dell'attività agricola siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo–produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi di quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

2. Sono sempre ammessi i seguenti interventi:

a) infrastrutture tecniche a difesa e servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;

b) impianti tecnici di modesta entità e di pubblica utilità come approvati dall'ente gestore del servizio, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili.

3. In particolare per quanto riguarda opere di ristrutturazione, restauro e ampliamento degli edifici con caratteristiche tipiche della tipologia rurale, oltre alle direttive generali sopra riportate, si rinvia all'art. 3.1.1.10 del Regolamento Edilizio.

4. Al fine di favorire l'aspetto unitario dei singoli edifici, per interventi di ampliamento di modesta entità relativi a costruzioni prive dei tradizionali caratteri formali e tipologici delle zone agricole, è consentita la riproposizione di elementi quali serramenti, inclinazione dei tetti, tipi di copertura e forometrie omogenei con le preesistenze o migliorativi.

5. Gli interventi sui fabbricati residenziali esistenti possono comportare la creazione di nuove unità abitative fino ad un massimo complessivo di tre unità.

6. Sono comunque esclusi i seguenti usi, attività ed interventi:

a) le

attività produttive cui al D.M.12.02.1971; b) le attività estrattive; c) le cave e qualsiasi intervento di trasformazione di assetto del suolo; d) i depositi a cielo aperto di materiali edili, rottamazione o altro; e) le discariche di ogni tipo; f) la piantumazione di specie non adatte ed estranee alla tradizione locale; g) le recinzioni di fondi agricoli con transenne di rete o altri elementi simili. Vanno mantenute ed al caso integrate le barriere costituite da fossati e siepi. La costruzione di recinzioni non vegetali è ammessa per le sole aree di stretta pertinenza dell'aggregato abitativo, in conformità all'art. 15 delle presenti N.T.A. e nel rispetto delle norme del Codice della Strada. Disposizioni per l'edificabilità 1. Altezza dei fabbricati: non deve essere maggiore a m. 7.50, salvo le maggiori altezze per strutture agricole specializzate, concesse dal Comune; 2. Distanze tra fabbricati: secondo quanto stabilito dall'art.15 fatte salve le maggiori distanze dovute alle aree di rispetto. 3. Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione vale quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii); 4. Distanza dai confini: secondo quanto stabilito dall'art.15; ART. 71 - Fabbricati esistenti non più funzionali all'attività agricola 1. Il P.I. individua i fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo da recuperare nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.O. e delle relative schede di cui all'allegato "D" delle presenti N.T.O. 2. Eventuali nuove fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola potranno essere oggetto di apposita 38 schedatura da recepire con relativa variante al P.I. ART. 72 - Serre e vivai 1. La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 con le integrazioni apportate dall'art. 5, comma 7, della legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 "Disposizioni di riordino e semplificazione normativa, nonché dalle norme tecniche approvate con la Deliberazione della Giunta Regionale N. 172 del 03 febbraio 2010 relativamente agli allegati A-B-C. ART. 73 - Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo 1. In assenza dei requisiti di cui all'art.44 della L.R. 11/04, in mancanza di un piano aziendale, o di un'azienda agricola, a ogni proprietario di un fondo agricolo e previa

comunicazione di attività libera, è consentita esclusivamente la realizzazione di un modesto manufatto necessario per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. 2. Tale manufatto dovrà: a) avere dimensioni fino a 15 mq e altezza massima 2,50 m; b) essere realizzato in legno; c) essere privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di facile removibilità; 3. Tali manufatti dovranno distare non meno di 5,00 ml dalle zone territoriali omogenee diverse dalla zona "E".

ART. 74 - Allevamenti zootecnici non intensivi 1. Tali manufatti dovranno distare non meno di 5,00 ml dalle zone territoriali omogenee diverse dalla zona "E" 2. Sono definiti allevamenti zootecnici non intensivi, gli insediamenti zootecnici che soddisfano i requisiti della connessione, come definiti dai provvedimenti attuativi di cui all'art. 50 della L.R. 11/2004 e che abbiano consistenza zootecnica complessiva non superiore ai limiti della 1° classe dimensionale, come definita dai provvedimenti attuativi di cui al punto 5, lett. d, dell'art. 50 della L.R. 11/2004. 3. Gli interventi relativi a questa tipologia di allevamenti sono realizzabili solo da parte di aziende agricole, previa approvazione di un Piano Aziendale di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, nel rispetto delle disposizioni igienico sanitarie, di benessere animale e secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (DGR n. 1835 del 25 novembre 2016). 4. Tali allevamenti devono distare non meno di: •25 metri dalle abitazioni; •40 metri da strade e spazi pubblici; •50 metri da cisterne e prese d'acqua potabile Sono escluse dal vincolo del rispetto delle distanze la casa dei custodi e degli allevatori e funzionali alla conduzione del fondo.

ART. 75 - Allevamenti di carattere familiare 1. Sono definiti allevamenti di carattere familiare, i piccoli allevamenti di tipo familiare generalmente rivolti alla detenzione di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di animali da reddito di utilizzo esclusivamente familiare (autoconsumo) o hobbistico, con una consistenza zootecnica complessiva inferiore ai 500 capi per le varie specie di piccoli animali da cortile e meno di 2 t di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ovicaprini, ecc.), con un massimo di 5 t di

peso vivo complessivo per unità di allevamento. (Decreto Regionale n.134 del 21/04/2008). 2. Gli interventi relativi a questa tipologia di allevamenti, possono essere effettuati da qualunque soggetto, purché nel rispetto delle disposizioni igienico sanitarie, di benessere animale e secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (DGR n. 1835 del 25 novembre 2016). 3. È consentita a chiunque la realizzazione di nuove strutture per la stabulazione degli animali solo se realizzate in legno e con superficie non superiore a 50 mq. Per lo stoccaggio delle deiezioni derivanti da tali allevamenti, è consentita la realizzazione di apposite strutture dimensionate per il numero di animali allevati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti. 4. Tali allevamenti devono distare non meno di:

- 25 metri dalle abitazioni;
- 40 metri da strade e spazi pubblici;
- 50 metri da cisterne e prese d'acqua potabile

Sono escluse dal vincolo del rispetto delle distanze la casa dei custodi e degli allevatori e funzionali alla conduzione del fondo. ART. 76 - Allevamento allo stato brado e semibrado 1. Modalità di allevamento che prevede la permanenza all'aperto degli animali, su superfici delimitate da recinzioni permanenti o temporanee prive di manufatti edilizi. Il pascolamento degli animali allo stato brado e semibrado può essere effettuato sull'intero territorio agricolo nel rispetto dei limiti massimi del carico zootecnico in riferimento al quantitativo di azoto apportato dagli stessi e stabiliti dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (D.G.R. n. 1835 25/11/2016 - DM del 25/02/ 2016). ART. 77 - Strutture per lo stoccaggio degli effluenti zootecnici 1. Gli effluenti prodotti dagli animali allevati, devono essere stoccati in strutture o apprestamenti, stabili o temporanei, la cui collocazione garantisca la netta ed adeguata separazione da siti ove si svolgono fasi di produzione, manipolazione, confezionamento e conservazione di materie prime alimentari, nonché da siti residenziali, in modo tale da non costituire fonte di pericolo per la salute umana ed animale. 2. Tutte le tipologie di allevamenti (intensivi, non intensivi e a carattere familiare) devono dotarsi di strutture adeguate allo stoccaggio dei reflui zootecnici prodotti, in modo da garantire l'assenza di possibili fenomeni di

	<p>inquinamento delle acque superficiali o sotterranee. 3. La realizzazione di nuove strutture di stoccaggio potrà essere effettuata nel rispetto delle distanze definite dalla DGR 856/2012 e ss.mm.ii. 4. Le strutture di stoccaggio in considerazione della presenza o meno di copertura/chiusura degli stoccaggi, determinano eventuali distanze, così come previste dalla DGR 856/2012 e ss.mm.ii. 5. Gli allevamenti di bestiame allo stato brado e semibrado (in paddock, superfici recintate all'aperto) sono esonerati da tale obbligo, purché il carico zootecnico sulla superficie occupata rispetti i limiti fissati dalle disposizioni attuative della comunitaria 91/676/CEE (D.G.R. n. 1835 25/11/2016 - DM del 25/02/2016). ART. 78 - Impianti alimentati da fonti rinnovabili (biogas e biomasse) 1. I manufatti costituenti gli impianti per la produzione di energia, alimentati da biogas e biomasse (digestore, vasca di caricamento delle biomasse, vasca di stoccaggio dell'effluente/concimaia), sono soggetti al rispetto delle distanze dalle case sparse e dai centri abitati, definite per la categoria di punteggio 0-30, secondo il prospetto che segue: Potenza impianto (Kw) Classe dimensionale corrispondente Fino a 249 1 Tra 250 e 999 2 Sopra 999 3 2. Il vincolo del rispetto delle distanze non riguarda la casa dei custodi, allevatori e/o eventuali altri fabbricati oggetto di convenzione ai fini dell'impiego dell'energia termica prodotta dall'impianto. ART. 79 - Attività di ricezione e ospitalità agrituristiche 1. Nelle zone "E" sono consentite l'attività agriturbistica e quelle connesse al turismo rurale, alle condizioni e nei limiti espressi dalla normativa regionale di settore.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato e allo stralcio delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi riportate nel presente capèitolo
Rapporto di copertura:	ART. 47 - Zone di tutela: Corsi d'acqua / Siti a rischio archeologico
Altezza massima ammessa:	m. 7.50, salvo le maggiori altezze per strutture agricole specializzate, concesse

	dal Comune
Volume massimo ammesso:	ART. 47 - Zone di tutela: Corsi d'acqua / Siti a rischio archeologico
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	ART. 47 - Zone di tutela: Corsi d'acqua / Siti a rischio archeologico
Altro:	Si allega il certificato di destinazione urbanistica dell'area unitamente allo stralcio della tavola della zonizzazione.s
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nient'altro da segnalare.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: i fabbricati sono coerenti con le indicazioni dello strumento urbanistico adottato. Per quanto riguarda gli ampliamenti realizzati in assenza di titolo abilitativo si rimanda al capitolo della regolarità edilizia.

Note generali sulla conformità: nient'altro da segnalare

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **B**

Villino con ampia area scoperta con 'accesso è autonomo dalla strada pubblica attraverso un vialetto pavimentato in piastroni di cemento per la larghezza del passaggio degli automezzi lungo il lato nord del mappale 108.

L'area scoperta per la porzione Est è raccordata al livello delle terrazze del primo piano mentre per la porzione Ovest è a quota di pochi centimetri inferiore a quella del pavimento.

La delimitazione dell'area scoperta è data su tutti i lati da rete metallica ; i lati Est e Sud inoltre sono protetti da una siepe di lauroceraso.

La superficie complessiva del mappale 108 è di mq 2682, aggiornato nella consistenza con tipo di frazionamento e mappale del 09/01/2024 Pratica n. RO0003277. La sistemazione esterna è a giardino per la maggior parte. Il vialetto d'accesso si trova lungo il confine nord e presenta una corsia pavimentata con piastre in cemento.

La costruzione del fabbricato risale al 1976 e ampliato e modificato nel 1989 ; si tratta di un villino a due piani con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, tetto a padiglione.

La zona Est e la zona Ovest del fabbricato presentano livelli sfalsati al piano terra di circa 50 cm e al primo piano di circa 60 cm.

Il collegamento al piano terra tra l'entrata e le cantine a Ovest è dato da una rampa di scala di larghezza di circa m. 1 da tre alzate.

I vani del piano terra nella porzione Est del fabbricato hanno altezza interna di m. 1,95: quelli della parte Ovest di m. 2,15 circa.

Il primo piano presenta altezze interne di m. 3,00 per il soggiorno e la cucina e di m. 2,90 per i vani della zona notte.

La distribuzione interna è data nella zona Ovest al piano terra da un'entrata, una taverna e un garage e a quota inferiore di circa 50 cm nella zona Est si trovano tre cantine una lavanderia, un bagno e un piccolo disimpegno.

Esterno in aderenza al lato Ovest si trova un vano caldaia pavimentato in cemento, accessibile solo dall'esterno mediante una porta in ferro e, sui lati Nord e Ovest una tettoia in legno collegata alle sporgenze della terrazza.

Dall'entrata del piano terra attraverso una stretta scala si arriva al piano primo, alla zona giorno comprendente un ampio soggiorno e la cucina. Ad un livello più elevato di circa 60 cm si trova la zona notte ad Ovest del fabbricato comprendente un ampio corridoio, tre stanze da letto, e due servizi igienici.

Inoltre tutti i vani del primo piano si affacciano su due terrazze, la prima su tre lati della zona giorno ad Est del fabbricato; la seconda su tre lati della zona notte che come già detto è sfalsata di circa 60 cm di quota.

Il raccordo tra i due livelli del primo piano è dato da un'ampia rampa di larghezza di circa m. 1,50 di quattro alzate.

I pavimenti della zona giorno (soggiorno, cucina) e del corridoio sono in marmo, quelli delle stanze da letto in parquet di legno e i bagni in ceramica.

Le terrazze sono pavimentate in mattonelle di gres ceramico e parte della pavimentazione esterna al primo piano sul lato Est è pavimentata in cemento.

I pavimenti del piano terra sono in mattonelle di gres ceramico ad eccezione del garage che è in cemento.

La porta d'entrata al piano terra è in alluminio vetrata; quella del primo piano in legno massiccio, protetta da doppio serramento in alluminio vetrato.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera; quelli del primo piano dotati di scuri. Quelli delle portefinestre sono scorrevoli su binario all'altezza dell'architrave.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Gli impianti elettrico e idrico sono sotto traccia.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

L'impianto di riscaldamento è a radiatori in ghisa alimentato da caldaia a gasolio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.897,73**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1976 e ampliato e modificato nel 1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ulteriori ristrutturazioni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22 di Via Campelli; ha un'altezza utile interna di circa m. zona giorno h m. 3.00, zona notte h. m. 2.90; porzione Ovest piano terra : m. 2.15 ca; zona Est Pian

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due , la zona Est del piano terra è a circa 50 cm di quota sotto il piano di campagna.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: lo stato generale dell'abitazione è discreto, pur avendo circa 35 anni circa di età non sono visibili cedimenti, infiltrazioni. Gli unici appunti sono l'altezza ridotta dei vani del piano terra. Data l'epoca della costruzione e le caratteristiche del fabbricato l'isolamento termico è insufficiente pertanto le spese per il riscaldamento e la climatizzazione estiva sono alte.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a. e latero-cemento** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a padiglione** materiale: **c.a. e latero-cemento** condizioni: **buone**

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: in latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura e c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli e fissi materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: solo gli infissi del primo piano sono dotati di scuri.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco e tinteggiatura condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: asfalto condizioni: discrete Riferito limitatamente a: zona Ovest piano terra
Pavim. Esterna	materiale: asfalto condizioni: discrete Riferito limitatamente a: zona Ovest piano terra
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: ottime Riferito limitatamente a: zona giorno primo piano e corridoio zona notte; le stanze da letto sono pavimentate in parquet di le
Rivestimento	ubicazione: servizi igienici in genere e cucina materiale: zoccolatura in ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **da verificare**

Idrico

Note: mancano le dichiarazioni di conformità.

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da verificare.** conformità: **da collaudare**

Termico

Note: mancano le dichiarazioni di conformità.

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gasolio** diffusori: **radiatori in ghisa** condizioni: **da verificare** conformità: **da verificare**

Note: mancano le dichiarazioni di conformità.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1976
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	necessita la verifica e la dichiarazione di conformità L. 46/90.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto a radiatori in ghisa alimentato da caldaia a gasolio
Stato impianto	da verificare
Potenza nominale	35 kW
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	necessita la completa verifica dell'impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Note	si tratta di un impianto minimo costituito da un'unità interna e un condensatore collegato alla parete esterna Nord della casa. Anche per questo necessita la verifica.
------	---

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: Complessivamente gli impianti necessitano di completa revisione, verifica e, delle relative certificazioni.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PARAMETRO TECNICO CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998) Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, trattandosi di immobile appartenente alla categoria R2 (abitazioni in villino o villa) nella misura del 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e accessori diretti primo piano	superf. esterna lorda	155,26	1,00	155,26
entrata PT taverna vani di altezza interna pari a m. 2.15 ca	superf. esterna lorda	45,78	0,50	22,89

garage	superf. esterna lorda	27,55	0,50	13,78
cantine, lavanderia wc con altezza in parte seminterrati , con altezza interna di m. 1,95	superf. esterna lorda	63,27	0,25	15,82
locale caldaia	superf. esterna lorda	7,42	0,25	1,86
parte delle terrazze fino a 25 mq	superf. esterna lorda	25,00	0,30	7,50
eccedenza delle terrazze oltre 25 mq	superf. esterna lorda	56,27	0,10	5,63
area scoperta fino al quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti valutata per il 10% perché immobile appartenente alla tipologia R" abitazioni in villa o villino	sup lorda di pavimento	1005	0,10	100,5
eccedenza area scoperta oltre il quintuplo della superf. dei vani principali e accessori diretti	sup lorda di pavimento	1476	0,02	29,52
tettoia in legno prospiciente il garage	superf. esterna lorda	36,18	0,10	3,62
2.897,73				356,36

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022/2

Zona: R1/Extraurbana/ZONA RURALE, LOCALITA', BORGATE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 1.000

Valore di mercato max (€/mq): 1450

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata su base sintetica comparativa con riferimento ai valori medi di immobili analoghi di recente costruzione nuovi di caratteristiche di distribuzione e taglio medio simili ubicati in nella zona e comuni vicini.

Nello specifico appare improprio valutare l'immobile in oggetto sulla base dei criteri di stima oggi molto praticati del tipo MCA.

Tanto perché da informazioni sulle compravendite prelevate dal portale Entralel Fisconline dell'Agenzia delle Entrate aggiornato sulle compravendite avvenute di recente nella zona non sono presenti atti di compravendita di case singole in villino nel comune di Adria o immobili di caratteristiche simili che possano essere presi a riferimento come "comparabile" per la specifica valutazione immobiliare.

All'interno dell'abitato del comune di Adria si sono registrate alcune compravendite di villini ma di caratteristiche molto diverse sia per tipologie costruttive sia per ubicazione e vicinanza ai servizi .

In tale circostanza un metodo di stima per comparazione sulla base di transazioni effettivamente avvenute non è a mio parere utilmente applicabile per scarsità di dati di compravendite recenti , escluse le vendite giudiziarie; è stato pertanto fatto riferimento a metodo a "valori unitari" medi ricavati da valori riportati da osservatori di mercato, da contatti con operatori immobiliari della zona e da informazioni di portali internet di agenzie immobiliari della operanti nella zona. I prezzi unitari sono stati inseriti in una scala di prezzi data dall'insieme dei beni simili presi a confronto di cui si conoscono i prezzi ordinati in classi di qualità omogenea. L'atto successivo della stima consiste nel collocare il bene da stimare nel giusto

gradino della scala, a cui corrisponde un determinato livello di valore.

La situazione descritta è stata adattata al contesto della zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

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

PARAMETRO TECNICO

CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)

Somma della superficie dei:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);
- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
- d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, trattandosi di immobile appartenente alla categoria R2 (abitazioni in villino o villa) nella misura del 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
- e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

PARAMETRO ECONOMICO

Il parametro economico utilizzato per la valutazione immobiliare è dato da è pari a €/mq 1.100,00 in cifra tonda riferito alla superficie convenzionale determinata secondo il criterio del DM 138/1998.

Sono state fatte detrazioni dal valore così determinato in relazione alla regolarizzazione dei vani del piano interrato e della tettoia che non sono indicati nel progetto autorizzato per costo medio della pratica tecnica, degli oneri comunali sul permesso di costruire a sanatoria , compresa la sanzione.

Ulteriore detrazione è stata fatta per la vendita di un immobile affittato con contratto in scadenza il 31/05/2026.

Le fonti di informazione sono state oltre a quelle consuete delle agenzie immobiliari, agenzia del territorio, portali internet, borsino immobiliare ecc., anche la conoscenza diretta di operatori economici delle vicinanze.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo e Adria;

Ufficio tecnico di del Comune di Adria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, idealista ecc.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il parametro economico utilizzato per la valutazione immobiliare è dato da è pari a €/mq 1.100,00 in cifra tonda riferito alla superficie convenzionale determinata secondo il criterio del DPR 138/1998.

;

Altre fonti di informazione: Osservatorio OMI, borsino immobiliare e contatti con operatori della zona..

8.3 Valutazione corpi:

B. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 343.687,30.

La stima è stata effettuata su base sintetica comparativa con riferimento ai valori medi di immobili analoghi di recente costruzione nuovi di caratteristiche di distribuzione e taglio medio simili ubicati in nella zona e comuni vicini.

Nello specifico appare improprio valutare l'immobile in oggetto sulla base dei criteri di stima oggi molto praticati del tipo MCA.

Tanto perché da informazioni sulle compravendite prelevate dal portale Entrale Fisconline dell'Agenzia delle Entrate aggiornato sulle compravendite avvenute di recente nella zona non sono presenti atti di compravendita di case singole in villino nel comune di Adria o immobili di caratteristiche simili che possano essere presi a riferimento come "comparabile" per la specifica valutazione immobiliare.

All'interno dell'abitato del comune di Adria si sono registrate alcune compravendite di villini ma di caratteristiche molto diverse sia per tipologie costruttive sia per ubicazione e vicinanza ai servizi .

In tale circostanza un metodo di stima per comparazione sulla base di transazioni effettivamente avvenute non è a mio parere utilmente applicabile per scarsità di dati di compravendite recenti , escluse le vendite giudiziarie; è stato pertanto fatto riferimento a metodo a "valori unitari" medi ricavati da valori riportati da osservatori di mercato, da contatti con operatori immobiliari della zona e da informazioni di portali internet di agenzie immobiliari della operanti nella zona.

I prezzi unitari sono stati inseriti in una scala di prezzi data dall'insieme dei beni simili presi a confronto di cui si conoscono i prezzi ordinati in classi di qualità omogenea.

L'atto successivo della stima consiste nel collocare il bene da stimare nel giusto gradino della scala, a cui corrisponde un determinato livello di valore.

La situazione descritta è stata adattata al contesto della zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

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

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali e accessori diretti primo piano	155,26	€ 1.100,00	€ 170.786,00
entrata PT taverna vani di altezza interna pari a m. 2.15 ca	22,89	€ 1.100,00	€ 25.179,00

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 159 / 2022

garage	13,78	€ 1.100,00	€ 15.158,00
cantine, lavanderia wc con altezza in parte seminterrati , con altezza interna di m. 1,95	15,82	€ 1.100,00	€ 17.402,00
locale caldaia	1,86	€ 1.100,00	€ 2.046,00
parte delle terrazze fino a 25 mq	7,50	€ 1.100,00	€ 8.250,00
eccedenza delle terrazze oltre 25 mq	5,63	€ 1.100,00	€ 6.193,00
area scoperta fino al quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti valutata per il 10% perché immobile appartenente alla tipologia R" abitazioni in villa o villino	114,50	€ 1.100,00	€ 110.550,00
eccedenza area scoperta oltre il quintuplo della superf. dei vani principali e accessori diretti	26,72	€ 1.100,00	€ 32.472,00
tettoia in legno prospiciente il garage	3,62	€ 1.100,00	€ 3.982,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo vendita di immobile affittato per ulteriori 3 anni detrazione del 15.00%			€ 392.018,00 -€ 58.802,70
Valore Corpo			€ 333.215,30
Valore Accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 333.215,30
Valore complessivo diritto e quota	€ 333.215,30

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Abitazione in villini [A7]	367,56	€ 333.215,30	€ 333.215,30

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%)	€ 49.982,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.979,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è comodamente divisibile.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 280.254,01
In cifra tonda	€ 280.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Vendita soggetta ad IVA.

Allegati

Allegati

1. tabelle di stima con metodo del valore di riproduzione deprezzato (lotto n. 1);
2. estratto di mappa catasto terreni;
3. visure catastali aggiornate;
4. planimetrie catastali;
5. aggiornamento catastale;
1. tipo di frazionamento con tipo mappale;
2. variazione catasto fabbricati;
6. Visura camerale [REDACTED];
7. contratto d'affitto;
8. titoli abilitativi edilizi;
9. certificato di destinazione urbanistica;
10. estratto del Piano Regolatore / Piano degli interventi;
11. planimetrie quotate dell'immobile;
12. atti di provenienza;
13. elenchi conservatoria e note iscrizione e trascrizione;
14. atto Notaio Fabbri rep. 64 829 del 25.03.1999 (servitù di passaggio);
15. documentazione fotografica.

Data generazione:
30-01-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Tumminello