

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMBRA SPV SRL**

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **183/2015 riunita alla 321/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **29/06/2018 ore 09:30**
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Pier Francesco Bazzega**
Custode Giudiziario: **Dott. Federico Salvalaggio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Esperto alla stima:	Geom. Gian Luigi Targa
Codice fiscale:	TRGGLG59D11H620N
Studio in:	Via San Gregorio 35 - 45100 Concadirame - Rovigo
Telefono:	0425 930593
Cell:	3474896639
Fax:	0425 930593
Email:	gianluigitarga@gmail.com
Pec:	gianluigi.targa@geopec.it



INCARICO CONFERITO

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 Ediservicesrl (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 Ediservicesrl (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 Ediservicesrl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1-PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre Trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese 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 Ediservicesrl 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 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore 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 valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Beni in Fiesso Umbertiano (Rovigo), in località Ospitaletto, in via Traversagno n.c. 1959

Lotto unico.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì, la documentazione è risultata completa.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota di piena proprietà in capo [REDACTED] relativa a: porzioni di edificio del tipo "accostato" destinato a civile abitazione, edificio già ex stalla-fienile ora destinato a deposito e terreni circostanti, il tutto posto in zona periferica rispetto il centro abitato della città di Fiesso Umbertiano, nelle vicinanze del Comune di Pincara.



Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in via Traversagno n. 1959 – Fiesso Umbertiano.

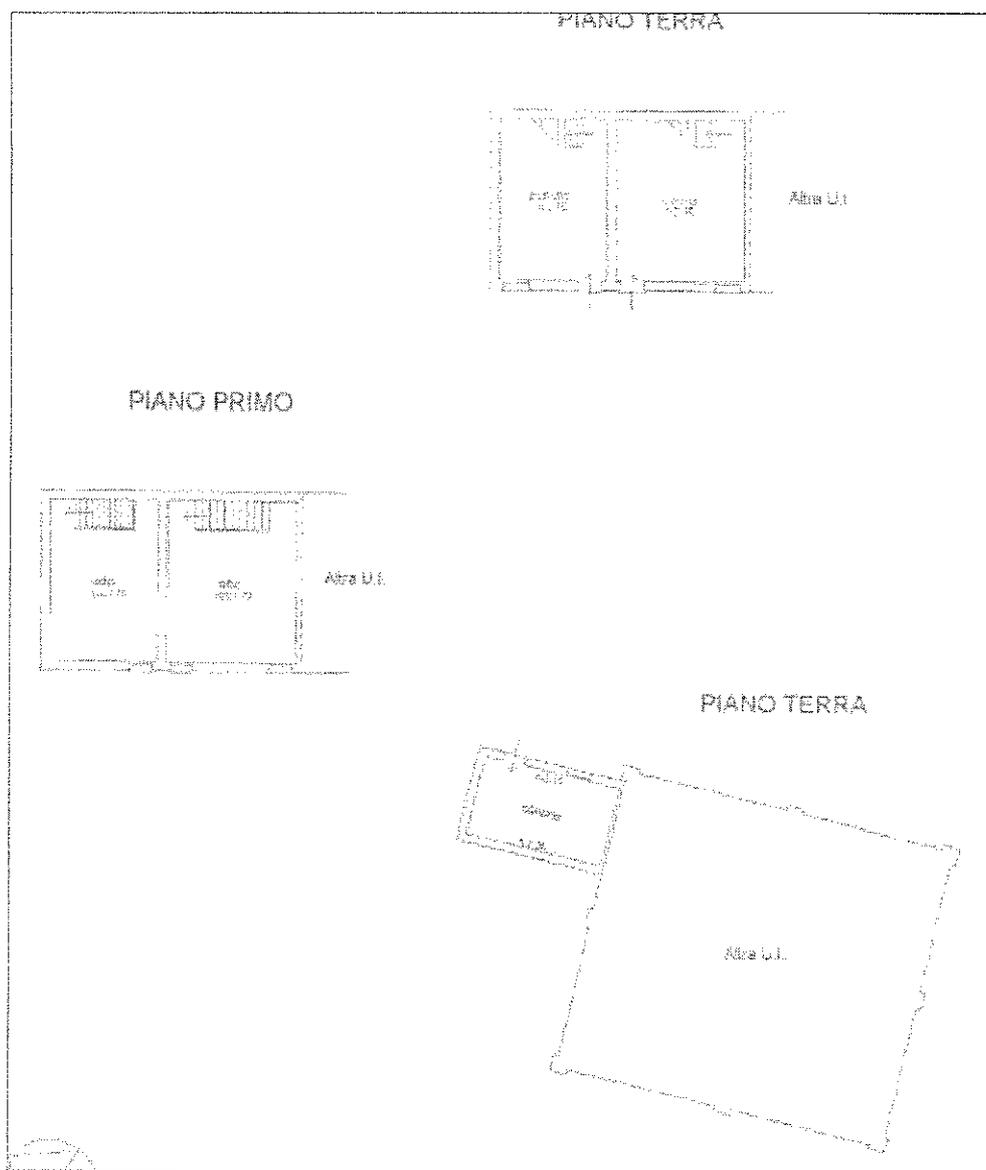
Comune di Fiesso Umbertiano

Catasto Fabbricati.

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1.

- foglio 7, particella 244, subalterno 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie mq 101, rendita € 127,82, indirizzo via Traversagno n. 1959, piano T – 1.





Nota: alla data del primo pignoramento in data 02/07/2015 trascritto a Rovigo il 09/07/2015 ai nn. 5080 R.G. 3656 R.P. l'unità immobiliare era censita diversamente, ovvero con la particella n. 149 subalterno 1. L'attuale identificazione deriva dall'aggiornamento effettuato mediante denuncia di variazione al Catasto Fabbricati redatta dal sottoscritto in data 28/07/2017 prot. n. RO0040620. L'aggiornamento al Catasto Fabbricati si è reso necessario per l'allineamento con il Catasto Terreni.

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Traversagno n. 1959

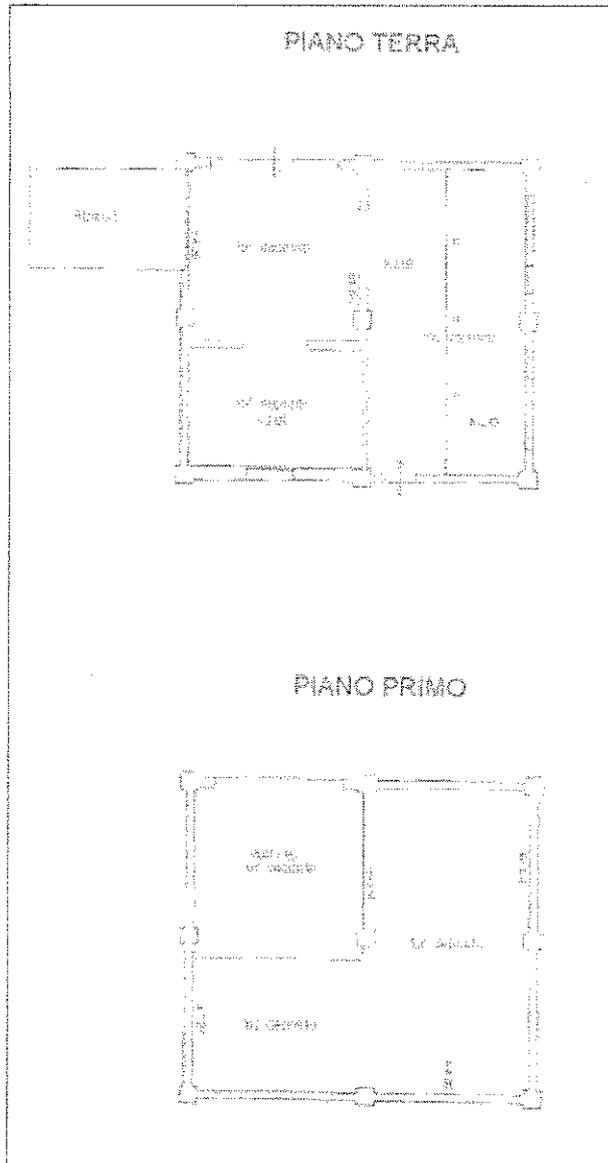
Comune di Fiesso Umbertiano.

Catasto Fabbricati.

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1.

- foglio 7, particella 244, subalterno 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 166, superficie catastale mq 194, rendita € 291,49, indirizzo via Traversagno n. 1959, piano T – 1.





Nota: alla data del primo pignoramento in data 02/07/2015 trascritto a Rovigo il 09/07/2015 ai nn. 5080 R.G. 3656 R.P. l'unità immobiliare era censita diversamente, ovvero con la particella n. 149 subalterno 1. L'attuale identificazione deriva dall'aggiornamento effettuato mediante denuncia di variazione al Catasto Fabbricati redatta dal sottoscritto in data 28/07/2017 prot. n. RO0040620. L'aggiornamento al Catasto Fabbricati si è reso necessario per l'allineamento con il Catasto Terreni.

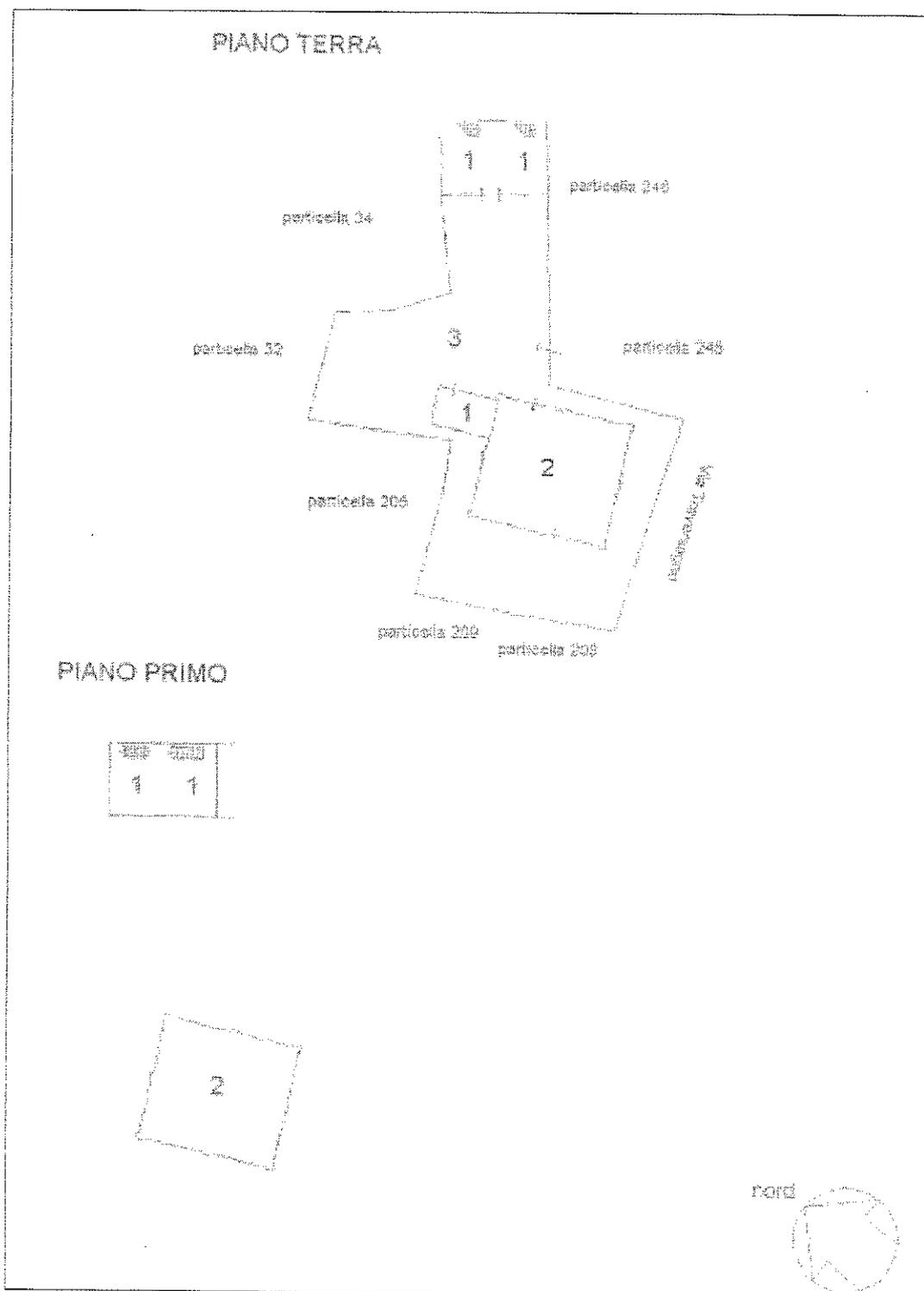
Identificativi corpi A e B.

Catasto Fabbricati

Intestazione: BENE COMUNE NON CENSIBILE.

- foglio 7, particella 244, subalterno 3, piano T (corte comune ai subalterni 1 e 2)





Catasto Terreni.

Intestazione: AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

- foglio 7, particella 244, qualità ente urbano, superficie catastale ha. 00.06.24.

Nota: area sottostante e circostante i corpi A e B di proprietà per quote proporzionali secondo l'art. 1117 del C.C. e seg.



Identificativo corpo: C.

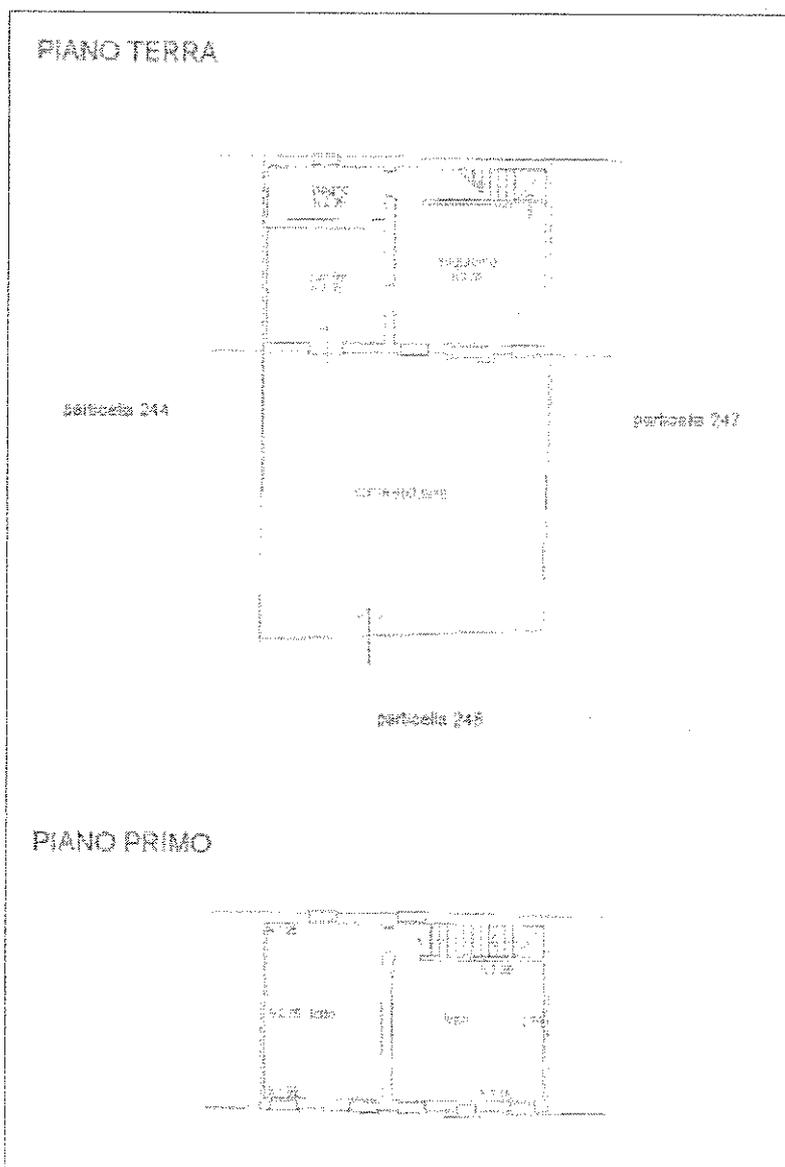
Abitazione di tipo popolare [A4] sita in via Traversagno n. 1959 – Fiesso Umbertino.

Comune di Fiesso Umbertino

Catasto Fabbricati.

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1.

- foglio 7, particella 246, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie mq 107, rendita € 127,82, indirizzo via Traversagno n. 1959, piano T – 1.



Nota: alla data del primo pignoramento in data 02/07/2015 trascritto a Rovigo il 09/07/2015 ai nn. 5080 R.G. 3656 R.P. l'unità immobiliare era censita diversamente, ovvero con le particelle tra loro graffate nn. 35 subalterno 2 e 149 subalterno 2. L'attuale identificazione deriva dall'aggiornamento effettuato mediante denuncia di variazione al Catasto Fabbricati redatta dal sottoscritto in data 28/07/2017 prot. n. RO0040623. L'aggiornamento al Catasto Fabbricati si è reso necessario per l'allineamento con il Catasto Terreni.



Catasto Terreni.

Intestazione: AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

- foglio 7, particella 246, qualità ente urbano, superficie catastale ha. 00.01.14.

Identificativo corpo: D.

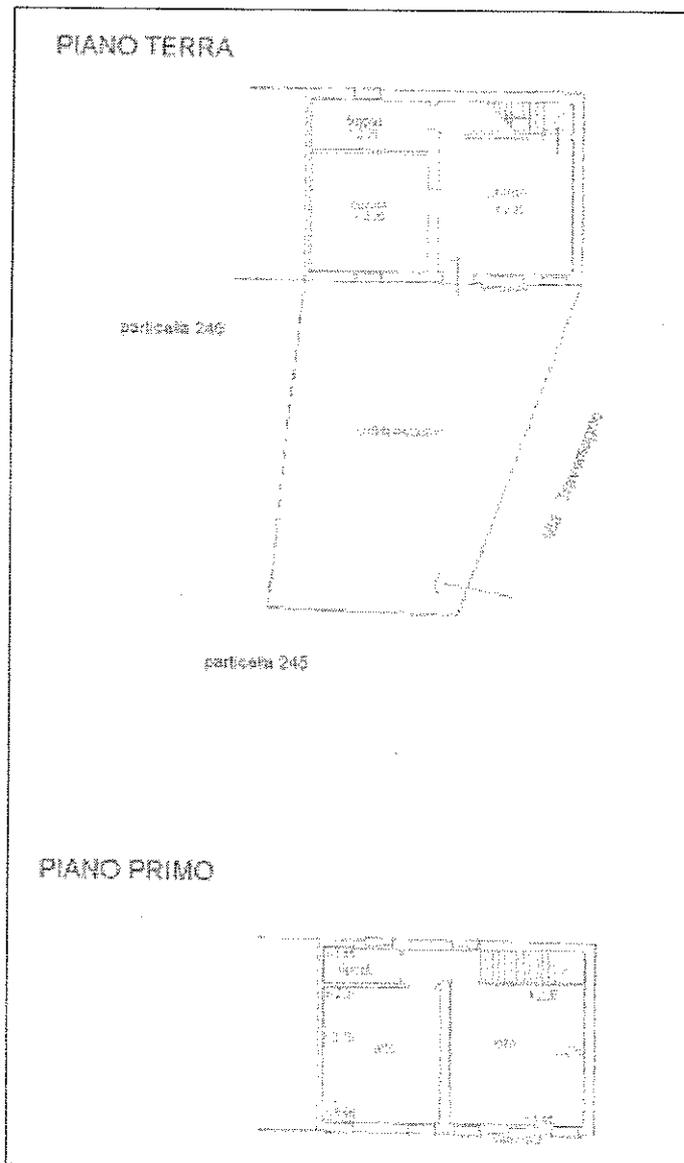
Abitazione di tipo popolare [A4] sita in via Traversagno n. 1959 – Fiesso Umbertiano.

Comune di Fiesso Umbertiano

Catasto Fabbricati.

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1.

- foglio 7, particella 247, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, superficie mq 106, rendita € 142,03, indirizzo via Traversagno n. 1959, piano T – 1.



Nota: alla data del primo pignoramento in data 02/07/2015 trascritto a Rovigo il 09/07/2015 ai nn. 5080 R.G. 3656 R.P. l'unità immobiliare era censita diversamente, ovvero con le particelle tra loro graffate nn. 35 subalterno 2 e 149 subalterno 2. L'attuale identificazione deriva



dall'aggiornamento effettuato mediante denuncia di variazione al Catasto Fabbricati redatta dal sottoscritto in data 28/07/2017 prot. n. RO0040623. L'aggiornamento al Catasto Fabbricati si è reso necessario per l'allineamento con il Catasto Terreni.

Catasto Terreni.

Intestazione: AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

- foglio 7, particella 247, qualità ente urbano, superficie catastale ha. 00.01.30.

Identificativo corpo: E.

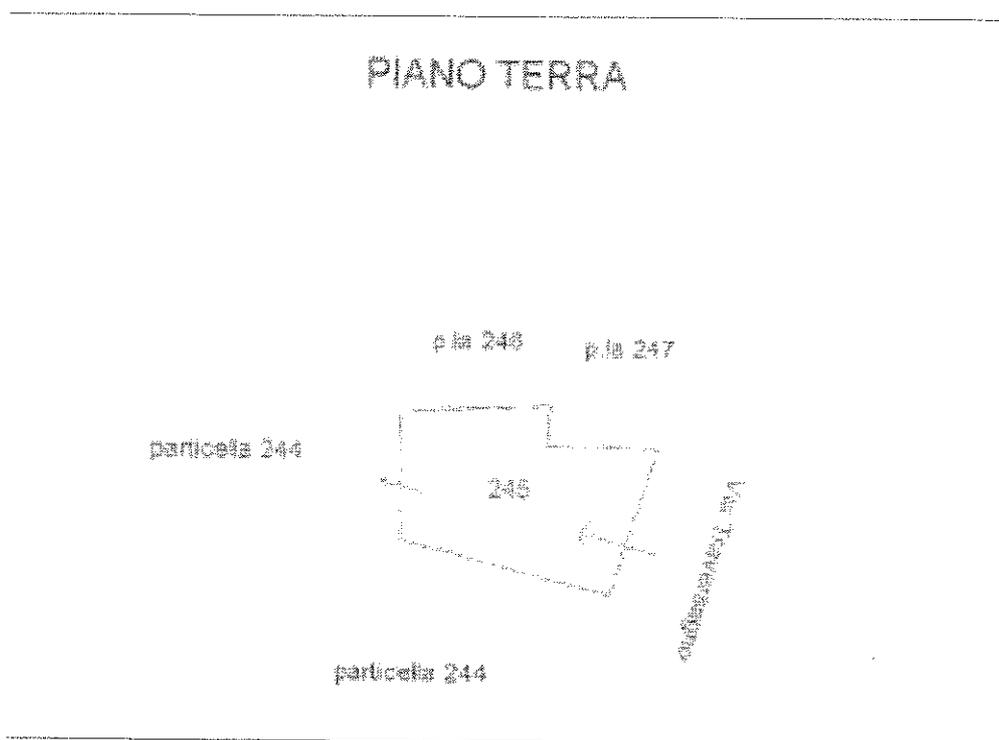
Area urbana [F1] sita in via Traversagno n. 1959 – Fiesso Umbertino.

Comune di Fiesso Umbertino

Catasto Fabbricati.

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1.

- foglio 7, particella 245, categoria F/1 – area urbana, consistenza mq. 97, indirizzo via Traversagno n. 1959, piano T.



Nota: alla data del primo pignoramento in data 02/07/2015 trascritto a Rovigo il 09/07/2015 ai nn. 5080 R.G. 3656 R.P. l'unità immobiliare era censita diversamente, ovvero con parte delle particelle nn. 35 e 149. L'attuale identificazione deriva dall'aggiornamento effettuato mediante denuncia di variazione al Catasto Fabbricati redatta dal sottoscritto in data 28/07/2017 prot. n. RO0040621. L'aggiornamento al Catasto Fabbricati si è reso necessario per l'allineamento con il Catasto Terreni.

Catasto Terreni.

Intestazione: AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

- foglio 7, particella 245, qualità ente urbano, superficie catastale ha. 00.00.97.



Identificativo corpo: F.

Terreni circostanti ai corpi sopra descritti.

Comune di Fiesso Umbertino

Catasto Terreni.

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1.

- foglio 7, particella 38, frutteto, classe U, superficie ha. 00.07.09, R.D. € 13,22, R.A. € 7,32;
- foglio 7, particella 36, semin. arbor., classe 1, superficie ha. 00.03.72, R.D. € 4,07, R.A. € 2,31;
- foglio 7, particella 207, seminativo, classe 1, superficie ha. 00.03.08, R.D. € 3,37, R.A. € 1,91;
- foglio 7, particella 206, seminativo, classe 1, superficie ha. 00.01.60, R.D. € 1,75, R.A. € 0,99;
- foglio 7, particella 208, semin. arbor., classe 1, superficie ha. 00.00.03, R.D. € 0,03, R.A. € 0,02;
- foglio 7, particella 37, seminativo, classe 1, superficie ha. 00.00.19, R.D. € 0,21, R.A. € 0,12;

Intestazione: AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

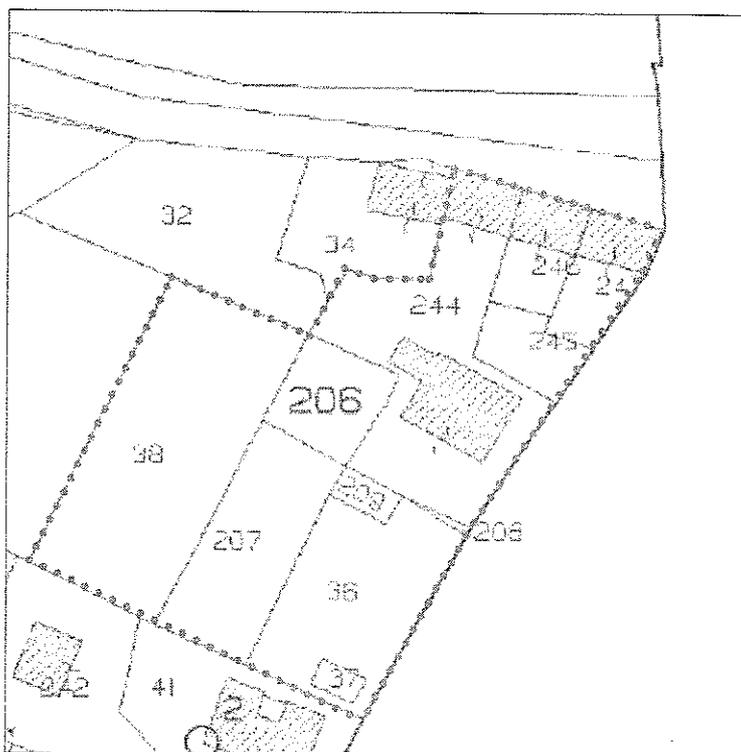
- foglio 7, particella 209, ente urbano, superficie ha. 00.00.26.

Nota: al Catasto Fabbricati non sono censite unità immobiliari. Situazione derivante da Tipo Frazionamento dell'anno 1990. Sul posto non sono presenti fabbricati.

Conformità catastale: per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

La particella 209 risulta censita esclusivamente al Catasto Terreni ancorché porti la dicitura di Ente Urbano.

COERENZE PARTICELLE NN. 244 – 246 – 247 – 245 – 206 – 38 – 207 – 209 – 208 – 36 – 37 IN UN SOLO CORPO: Nord/ strada arginale sterrata; Est/ via pubblica "Traversagno"; Sud/ particelle nn. 242 - 41; Ovest/ particelle nn. 34 – 32 – 33; salvis.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: agricola, a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, assenti quelli di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: nulla da evidenziare.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: nulla da evidenziare.

Attrazioni paesaggistiche: nulla da evidenziare.

Attrazioni storiche: nulla da evidenziare.

Principali collegamenti pubblici: nulla da evidenziare in quanto l'immobile è posto in zona periferica.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero, in stato di abbandono, nella disponibilità della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* non conosciute.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* non conosciuti.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* non conosciute.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. PER AZIONI contro [REDACTED] iscritta a Rovigo in data 23/10/2009 ai nn. 9926 R.G. 2262 R.P..

Importo ipoteca: € 120.000,00;

Importo capitale: € 60.000,00.

NOTE: 1) l'ipoteca colpisce le particelle nn. 35/2 e 149/2 (ora part. n. 246), 36 – 207 – 209 – 149/1 (ora part. n. 244) – 35/1 (ora particella n. 247) – 206 – 208.

2) l'ipoteca è stata oggetto di rettifica con atto del 24/02/2017 iscritto a Rovigo il 16/03/2017 ai nn. R.G. 2109 R.P. 328 in quanto, per un mero errore materiale, è stata indicata la parte mutuataria [REDACTED] con il codice fiscale errato [REDACTED] anziché con il corretto [REDACTED].

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di BANCA POPOLARE SI VICENZA SCPA contro [REDACTED] trascritto a Rovigo in data 09/07/2015 ai nn. 5080 R.G. 3656 R.P..

Nota: il pignoramento colpisce le particelle nn. 35/2 e 149/2 (ora part. n. 246), 36 – 207 – 209 – 149/1 (ora part. n. 244) – 35/1 (ora particella n. 247) – 206 – 208.

- Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di AMBRA SPV SRL contro [REDACTED] trascritto a Rovigo in data 09/10/2017 ai nn. 7831 R.G. 5198 R.P..

Nota: il pignoramento colpisce le particelle nn. 244/1 – 244/2 – 245 – 246 – 247 del Catasto Fabbricati e le particelle nn. 38 – 36 – 207 – 206 – 208 – 37 – 209 – 244 – 245 – 246 – 247 del



Catasto Terreni.

Trattasi di pignoramento derivante a seguito delle rettifiche effettuate agli atti di compravendita e di quello di mutuo fondiario a rogito del Notaio Tommaso Gherardi in data 06/10/2009 rep. nn. 63414 – 63415 – 63416 nella quale erroneamente indicava il codice fiscale della mutuataria [REDACTED] in [REDACTED] anziché con il corretto [REDACTED]. Con l'occasione sono state indicate le unità immobiliari con l'attuale descrizione catastale. Tutto ciò è stato necessario per garantire il trasferimento dei beni al futuro aggiudicatario.

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: la documentazione è stata aggiornata dal sottoscritto alla data del 29/05/2018.

4.3 Misure Penali : nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non pertinente.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute.

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

Millesimi di proprietà: non pertinente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non consentite.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pertinente.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: non conosciuto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non pertinente

Avvertenze ulteriori: agli effetti del D.M. del 22 Gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i. si precisa che l'immobile in oggetto non è provvisto delle certificazioni relative alle conformità degli impianti e dell'attestazione di prestazione energetica.

All'interno dei locali residenziali, di deposito e sull'area circostante i fabbricati sono presenti materiali edili di varia natura presumibilmente da utilizzare, dalla proprietà, nella prevista ristrutturazione delle abitazioni.

Per lo smaltimento è stata quantificata una spesa pari ad €uro 5.000,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- CORPI A – B – D – parte F – parte E.

PRECEDENTI PROPRIETARI.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per 1/3;
[REDACTED] proprietà per 1/3;
[REDACTED] proprietà per 1/3.

Proprietari da ante ventennio fino al 31/01/2006.

ATTUALE PROPRIETARIA.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
Proprietaria dal 31/01/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Mauro Coppola di Occhiobello in data 31/01/2006 rep. n. 67993 debitamente registrato e trascritto a Rovigo il 16/02/2006 ai nn. 1844 R.G. 1041 R.P.

Con l'atto sono state trasferite le particelle del Catasto Fabbricati nn. 149/1 (ora 244/1-2-3), 35/1 (ora 247) e del Catasto Terreni la particella n. 38 per la quota di 1/1 e le nn. 149 – 35 – 206 – 208



per la quota di 1/2.

- CORPI C – parte F – parte E.

PRECEDENTI PROPRIETARI.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietà per 1/1 fino al 06/10/2009.

I beni sono pervenuti [redacted] in forza di:

- denuncia di successione in morte di [redacted] registrata al n. 139 vol. 166 e trascritta a Rovigo il 13/05/ 2008;
- denuncia di successione in morte di [redacted] registrata al n. 32 vol. 167 e trascritta a Rovigo il 27/02/2009.

ATTUALE PROPRIETARIA.

Titolare/Proprietario: [redacted]

Proprietaria dal 06/10/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Tommaso Gherardi di Bologna in data 06/10/2009 rep. n. 63414 debitamente registrato e trascritto a Rovigo il 23/10/2009 ai nn. 9923 R.G. 5758 R.P.

Con l'atto sono state trasferite le particelle del Catasto Fabbricati nn. 149/2 e 35/2 (ora 246) e del Catasto Terreni le particelle nn. 36 – 207 – 209 per la quota di 1/1 e le nn. 149 – 35 – 206 – 208 per la quota di 1/2.

Nota: atto di rettifica a rogito del Notaio Dott. Andrea Merlo di Rovigo del 24/02/2017 rep. n. 1286, registrato a Rovigo il 15/03/2017 al n. 1695 serie 1T, trascritto a Rovigo il 15/03/2017 ai nn. 1374 R.G.2058 R.P., resosi necessario per correggere l'errato codice fiscale [redacted] indicato nel titolo sopra descritto.

- CORPO F parte.

PRECEDENTI PROPRIETARI.

Titolare/Proprietario: [redacted]

Proprietari fino al 06/10/2009.

I beni sono pervenuti [redacted] in forza di:

- denuncia di successione in morte di [redacted] registrata al n. 139 vol. 166 e trascritta a Rovigo il 13/05/ 2008;
- denuncia di successione in morte di [redacted] registrata al n. 32 vol. 167 e trascritta a Rovigo il 27/02/2009.

I beni sono pervenuti [redacted] in forza di denuncia di successione in morte di [redacted] registrata al n. 54 vol. 29 e trascritta a Rovigo il 19/08/2003.

ATTUALE PROPRIETARIA.

Titolare/Proprietario: [redacted]

Proprietaria dal 06/10/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Tommaso Gherardi di Bologna in data 06/10/2009 rep. n. 63415 debitamente registrato e trascritto a Rovigo il 23/10/2009 ai nn. 9925 R.G. 5760 R.P.

Con l'atto è stata trasferita la particella del Catasto Terreni n. 37.

Nota: atto di rettifica a rogito del Notaio Dott. Andrea Merlo di Rovigo del 24/02/2017 rep. n.



1287, registrato a Rovigo il 15/03/2017 al n. 1696 serie 1T, trascritto a Rovigo il 15/03/2017 ai nn. 1375 R.G. 2059 R.P., resosi necessario per correggere l'errato codice fiscale [REDACTED] indicato nel titolo sopra descritto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiesso Umbertiano non sono state reperite pratiche edilizie rilasciate inerenti gli immobili oggetto di valutazione.

In atti, invece, sono presenti due richieste di Permesso di Costruire in data 10/02/2010 - pratica n. 05/2010, ed in data 08/11/2010 - pratica n. 47/2010, tese ad ottenere l'autorizzazione per eseguire i lavori di totale ristrutturazione, con adeguamento delle altezze utili, e di accorpamento di n. 2 unità abitative in una unica, entrambe corredate di relazione paesaggistica, trovandosi il lato Nord dell'immobile entro i 150 metri previsti come fascia di rispetto per i corsi d'acqua, in questo caso lo scolo consorziale denominato "Collettore Padano del Bacino Superiore".

Le richieste non hanno avuto seguito, quindi sono da ritenersi decadute.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

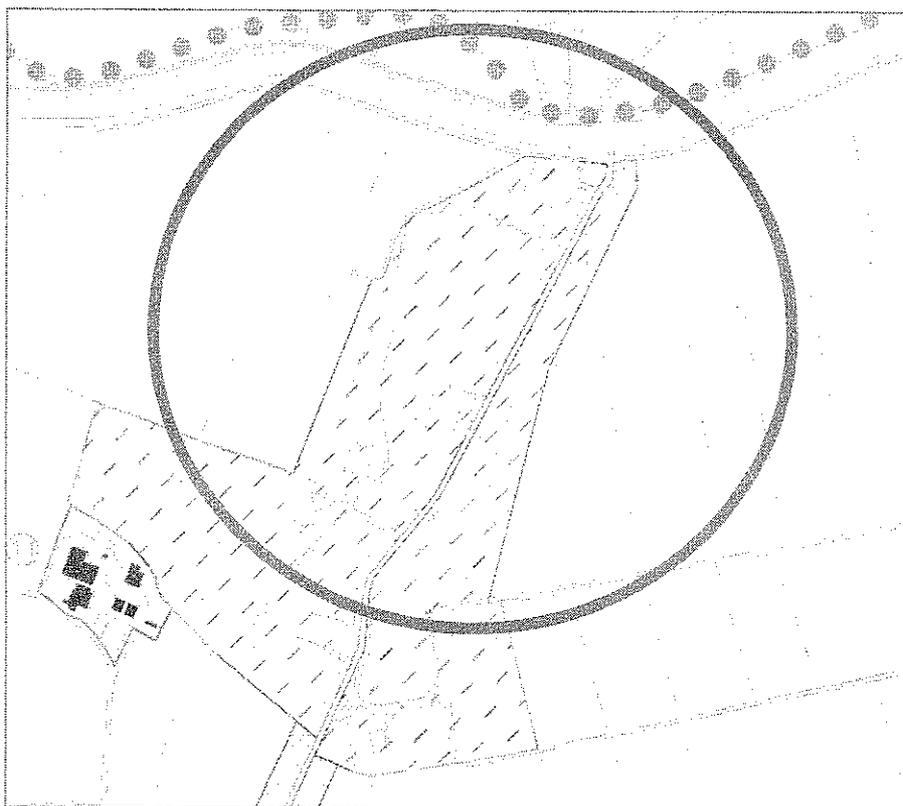
non dichiarabile la conformità edilizia in quanto trattasi di immobili costruiti in data antecedente il 01/09/1967 e che successivamente non sono stati oggetto di nessuna pratica edilizia completa sino all'esito del rilascio. Per la consistenza attuale si fa riferimento alle planimetrie catastali aggiornate dal sottoscritto.

Per questo motivo non sono previste spese tecniche.

7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.

Strumento urbanistico vigente: Piano Regolatore Comunale

Zona omogenea: zona E3 - sottozona agricola E3 normata dall'art. 28 delle Norme tecniche di attuazione.



	Zone E2 -- Sottosubzone agricole E2 (Art. 27 N.T.d'A)
	Zone E3 -- Sottosubzone agricole E3 (Art. 28 N.T.d'A)
	Zone E4 -- Sottosubzone agricole E4 (Art. 29 N.T.d'A)
	Zone E5 -- Agroindustriale e Zootecnica (Art. 30 N.T.d'A)
	Zone E6 -- Zone unificate (Art. 31 N.T.d'A)
	Zone EA -- Nuclei ex art. 10 L.R. 24/1985 (Art. 33 N.T.d'A)
	Zone EB -- Edifici ex art. 10 L.R. 24/1985 (Art. 34 N.T.d'A)
	Zone EC -- Annessi rustici dismessi (Art. 35 N.T.d'A)
	Zone EF -- Zone per distruzione (Art. 36 N.T.d'A)

Art. 28 – ZONA E3 – SOTTOZONA AGRICOLA E3

Sono aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

Interventi ammessi: sono quelli già precisati per la sottozona E2, di cui alle lettere a) - b) - c) - d) - e) - f) - g), ai quali va aggiunta la possibilità di edificare una nuova costruzione, ai sensi dell'art. 5 L.R. n° 24/85.

All'interno della sottozona E3 gli ambiti per la realizzazione di nuove costruzioni ad uso abitativo, sono ammesse preferibilmente all'interno o in aderenza ad un aggregato abitativo già esistente, sul fronte stradale.

Nel caso in cui il nuovo intervento si ponga all'interno o in adiacenza ad un aggregato abitativo già esistente, l'intervento edificatorio riguardante una singola abitazione potrà essere rilasciato con concessione diretta.

Quando non si operi all'interno di un aggregato preesistente, è richiesto uno studio riportante la valutazione dell'impatto visivo conseguente all'inserimento del nuovo edificio, con riferimento agli edifici esistenti dell'intorno, per almeno 100 m.

All'interno della stessa sottozona E3, è consentita la realizzazione di funzioni varie legate all'agricoltura; in tal caso la superficie lorda di pavimento non potrà superare un rapporto di copertura dell'1 % del fondo rustico.

Destinazioni d'uso ammesse: oltre a quanto già precisato nel precedente art. 27, per le residenze esistenti e gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo è consentito il cambiamento di destinazione d'uso per le seguenti attività:

residenze di addetti stabilmente occupati sull'azienda o per suddivisione del nucleo familiare, in numero non superiore a 2 unità immobiliari;

annessi alla residenza;

agriturismo;

attività commerciali, purché preesistenti;

artigianato di servizio e vario, purché preesistente, non rumoroso, non inquinante e comunque



compatibile con le caratteristiche ambientali.
attività del territorio.

E' ammissibile il riuso funzionale degli annessi rustici dismessi aventi caratteristiche di vecchie stalle , anche per attività di carattere produttivo, commerciale, uffici, ecc. purché sempre compatibile con le caratteristiche della zona, e comunque non alterando i volumi e le particolarità architettoniche delle facciate.

E' ammesso l'uso abitativo con massimo di n.2 alloggi o con un piano di recupero da approvare.

Descrizione edificio di abitazione – Corpo A

Porzione di unità abitativa antecedente il 1967, posta su due piani accostati e confinante ad ovest con altra proprietà. Gli elementi costruttivi più rappresentativi sono le fondazioni di tipo continuo con muratura comune , la pavimentazione in piastrelle ceramicate, in graniglia di marmo, ecc. al piano terra ed assito di legno al piano primo, la muratura in elevazione in mattoni comuni ad una o più teste a spessore pieno, la copertura a falde inclinate con orditura portante in elementi di legno (travi) e sovrastante manto di copertura con tegole curve in laterizio, i paramenti esterni sono solo intonacati con malta di calce tinteggiati parzialmente per la sola parte interna, i canali di gronda, in lamiera di ferro zincato a tratti risultano mancanti. Gli infissi interni/esterni sono di legno/vetro con oscuri apribili ad anta. Il cortilivo di pertinenza (mapp. 244), pianeggiante, è direttamente collegato alla pubblica Via Traversagno ed è dotato di recinzioni miste su paletti di legno e murettina su fronte stradale, antistante il fabbricato è presente il tipico selciato con mattoni comuni. Presenti arbusti essenzialmente spontanei sviluppatisi in seguito al prolungato abbandono.

Complessivamente il manufatto si presenta con gravi carenze strutturali, sia nelle componenti verticali che in quelle orizzontali, sia nella copertura dove sono visibili sconnessioni ed assenza di manto di copertura in coppi. Le scarse condizioni di manutenzione complessiva dell'immobile, perpetuate nel tempo hanno provocato nelle murature portanti e nella struttura in legno del coperto evidenti infiltrazioni di acqua piovana rilevabili su gran parte delle superfici.

Fa parte di questa unità anche una piccola cantina in distacco dall'abitazione ed aderente (all'ex stalla fienile) mapp. 244 sub. 2. Insiste su unico piano con elementi verticali in muratura in mattoni pieni a due teste, copertura ad unica falda con posa superiore di guaina ardesiata, pavimentazione con soletta di cemento e due aperture frontali con porta e finestra di accesso al locale.

Lo stato manutentivo fondamentalmente rispecchia quello dei fabbricati facenti parte del Lotto.

Superficie complessiva di circa mq **115,74**

Altezze interne locali mt.2,15 – 1,70 – 3,15 – 2,20.

Impianti da adeguare secondo le vigenti normative.

Descrizione fienile – Corpo B

Unità isolata sviluppata su due piani posta in distacco a sud della cortina ad uso residenziale originariamente adibita a stalla e fienile. Di più recente edificazione, rispetto alla residenza, si presenta in carente stato manutentivo.

Gli elementi costruttivi più rappresentativi sono le fondazioni di tipo continuo con muratura comune , la pavimentazione in battuto di cemento al piano terra (locali di deposito) e soletta in cemento al piano primo (locali di deposito) , la muratura in elevazione in mattoni comuni ad una o più teste a spessore pieno, la copertura a falde inclinate con orditura portante in elementi di legno (travi) e sovrastante manto di copertura con tegole curve in laterizio, i paramenti esterni sono solo intonacati con malta di calce, mancano i canali di gronda. Gli infissi sono di ferro/vetro. Il cortilivo



di pertinenza (mapp. 244), pianeggiante, è direttamente collegato alla pubblica Via Traversagno ed è dotato di recinzioni miste su paletti di legno e murettina su fronte stradale, antistante il fabbricato è presente il tipico selciato con mattoni comuni. Presenti arbusti essenzialmente spontanei sviluppatisi in seguito al prolungato abbandono.

Complessivamente il manufatto si presenta con carenze strutturali, sia nelle componenti verticali dove sono visibili crepe, che in quelle orizzontali (distacco di elementi in laterizio del solaio), La copertura non sembra avere un particolare degrado anche se a tratti si rilevano aloni di umidità . La risultante dei mancati interventi periodici di manutenzione perpetuati nel tempo rende necessari interventi ristrutturativi.

Superficie complessiva di circa mq 189,00

Altezze interne locali mt. 4,26 – 6,10 – 2,90 – 2,45 – 2,65 – 1,27 – 4,06 – 3,19.

Impianti da adeguare secondo le vigenti normative.

Descrizione edificio di abitazione – Corpo C

Porzione di unità abitativa antecedente il 1967, posta su due piani accostati e confinante ad ovest ed est con porzioni della stessa proprietà. Gli elementi costruttivi più rappresentativi sono le fondazioni di tipo continuo con muratura comune , la pavimentazione in piastrelle ceramicate, in graniglia di marmo, ecc. al piano terra ed assito di legno al piano primo, la muratura in elevazione in mattoni comuni ad una o più teste a spessore pieno, la copertura a falde inclinate con orditura portante in elementi di legno (travi) e sovrastante manto di copertura con tegole curve in laterizio, i paramenti esterni sono solo intonacati con malta di calce tinteggiati parzialmente per la sola parte interna, i canali di gronda, in lamiera di ferro zincato a tratti risultano mancanti. Gli infissi interni/esterni sono di legno/vetro con oscuri apribili ad anta. Il cortilivo di pertinenza (mapp. 246), pianeggiante, è collegato, tramite il mapp. 245, alla pubblica Via Traversagno. Antistante il fabbricato è presente il tipico selciato con mattoni comuni. Presenti arbusti essenzialmente spontanei sviluppatisi in seguito al prolungato abbandono.

Complessivamente il manufatto si presenta con carenze strutturali, sia nelle componenti verticali che in quelle orizzontali, sia nella copertura dove sono visibili sconnessioni ed assenza di manto di copertura in coppi. Le scarse condizioni di manutenzione complessiva dell'immobile, perpetuate nel tempo hanno provocato nelle murature portanti e nella struttura in legno del coperto evidenti infiltrazioni di acqua piovana rilevabili su parte delle superfici.

Superficie complessiva di circa mq 103

Altezze interne locali mt. 2,35 – 1,95 – 2,75 – 2,28.

Impianti da adeguare secondo le vigenti normative.

Descrizione edificio di abitazione – Corpo D

Porzione di unità abitativa antecedente il 1967, posta su due piani accostati e confinante ad ovest con stessa proprietà e, ad est, con Via Traversagno. Gli elementi costruttivi più rappresentativi sono le fondazioni di tipo continuo con muratura comune , la pavimentazione in piastrelle ceramicate, in graniglia di marmo, ecc. al piano terra ed assito di legno al piano primo, la muratura in elevazione in mattoni comuni ad una o più teste a spessore pieno, la copertura a falde inclinate con orditura portante in elementi di legno (travi) e sovrastante manto di copertura con tegole curve in laterizio, i paramenti esterni sono solo intonacati con malta di calce tinteggiati



parzialmente per la sola parte interna, i canali di gronda, in lamiera di ferro zincato a tratti risultano mancanti. Gli infissi interni/esterni sono di legno/vetro con oscuri apribili ad anta. Il cortilivo di pertinenza (mapp. 247), pianeggiante, è direttamente collegato alla pubblica Via Traversagno ed è dotato di recinzioni miste su paletti di legno e murettina su fronte stradale, antistante il fabbricato è presente il tipico selciato con mattoni comuni. Presenti arbusti essenzialmente spontanei sviluppatisi in seguito al prolungato abbandono.

Complessivamente il manufatto si presenta con gravi carenze strutturali, sia nelle componenti verticali che in quelle orizzontali, sia nella copertura dove sono visibili sconessioni ed assenza di manto di copertura in coppi. Le scarse condizioni di manutenzione complessiva dell'immobile, perpetuate nel tempo hanno provocato nelle murature portanti e nella struttura in legno del coperto evidenti infiltrazioni di acqua piovana rilevabili su gran parte delle superfici.

Superficie complessiva di circa mq **100**

Altezze interne locali mt. **2,35 – 1,95 – 2,75 – 2,28.**

Impianti da adeguare secondo le vigenti normative.

Descrizione area – Corpo E

Area urbana collegata ai mappali 244, 246 e 247 che confluisce direttamente su Via Traversagno. Si tratta di una parte di cortile che potrà fungere da passaggio comune e di collegamento alla pubblica via, per i mappali 244 sub 1-2 e 246, dove lungo il suo asse stradale è infatti già posizionato il cancello carraio.

Su parte di essa si presenta il medesimo selciato delle altre unità oltre ad una parte di terreno a libero.

Superficie catastale mq **97**

Descrizione terreni – Corpo F

Area di carattere agricolo, attualmente infestata da vegetazione spontanea, con alcune essenze da frutto ed arbusti, delimitata da recinzione.

Si sviluppa prevalentemente a sud-ovest dei fabbricati ed ha sviluppo pianeggiante.

Superficie catastale di mq. **1.597**

Informazioni relative al calcolo delle consistenze:

La determinazione delle superfici commerciali è avvenuta secondo il criterio "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" come indicato nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari".

Pertanto, la determinazione delle superfici commerciali, è avvenuta con i criteri di seguito elencati:

a) l'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25.

b) le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesate secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione:

- nel caso di specie non è stato adottato nessun coefficiente di riduzione, in quanto le caratteristiche costruttive del corpo (in questo caso dell'edificio ex stalla/ex fienile) sono differenti



rispetto a quelle dei corpi principali, ovvero delle abitazioni. Pertanto, è stata considerata la superficie totale lorda ed a questa è stato attribuito un valore unitario differente.

Nota: le superfici degli edifici sono state ricavate avvalendosi delle rappresentazioni grafiche costituenti le planimetrie catastali del Catasto Fabbricati agli atti, quelle dei terreni sono le superfici desunte dalle visure del Catasto Terreni.

La superficie indicata per le porzioni di edificio è quella Esterna Lorda.

Tabella superfici

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie commerciale mq
Corpo A - Porzione di edificio di abitazione posto ai Piani Terra e Primo – part. 244 sub. 1	sup. esterna lorda	100,30	1,00	100,30
Corpo A - Porzione di edificio staccato destinato a ripostiglio posto al Piano Terra – part. 244 sub. 1	sup. esterna lorda	15,44	1,00	15,44
Corpo B - Porzione di edificio destinato ad ex fienile posto ai Piani Terra e Primo – part. 244 sub. 2	sup. esterna lorda	189,32	1,00	189,32
Corpo C - Porzione di edificio di abitazione posto ai Piani Terra e Primo – part. 246	sup. esterna lorda	103,20	1,00	103,20
Corpo D - Porzione di edificio di abitazione posto ai Piani Terra e Primo – part. 247	sup. esterna lorda	100,30	1,00	100,30
	Totale edifici	508,56	/	508,56
Corpo E – area urbana – part. 245	Sup. catastale	97	1,00	97
Corpo F – terreni - part. 38 – 206 – 207 – 209 – 36 – 37 – 208	Sup. catastale	1.597	1,00	1.597
Aree sottostanti e circostanti i corpi A – B – C – D	Sup. catastale	868	1,00	868
	Totale terreni	2.562	/	2.562

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

Ottica della presente valutazione di stima è la definizione delle somme che la procedura potrà ricavare dalla vendita degli immobili in oggetto, per quanto approssimata ed imprecisa possa risultare nell'attuale momento di assoluta crisi del mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore attuale di mercato sono state considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche (tipologia edificio/unità immobiliare, ubicazione, stato di manutenzione, e tutto quello che concorre per la definizione del valore).

Non essendo conosciute recenti compravendite nella zona ove è posto l'immobile oggetto di questa valutazione e, ad ogni modo, trattandosi di particolare conformazione del complesso oggetto di valutazione, è stato adottato il metodo del costo di ricostruzione deprezzato.

Per la determinazione del costo di costruzione, per immobili con le medesime caratteristiche di quanto oggetto di valutazione, è stato assunto il valore di ricostruzione a nuovo (comprendente



anche l'area sottostante e di pertinenza delle porzioni di edifici) di € 950,00/mq, opportunamente ridotto secondo le modalità di seguito descritte.

Per l'incidenza sul costo di costruzione sono state prese a riferimento le seguenti percentuali: 40% per le strutture, 25% per gli impianti, 35% per le finiture.

Prendendo a riferimento tutta la documentazione reperita presso gli uffici nel corso dell'attività, si presume che la costruzione degli edifici risalga alla prima metà del 1900 (dato confortato dalla prima planimetria catastale agli atti risalente all'anno 1939).

Considerato lo stato avanzato di degrado di tutte le porzioni di edifici, visibile dalla documentazione fotografica allegata, il sottoscritto ritiene di considerare una percentuale di deprezzamento pari all'85% (ovvero: 25% impianti + 35% finiture + 25% strutture) ottenendo quindi un valore di € 142,50/mq, arrotondato per difetto ad € 140,00/mq.

Per il valore dell'edificio destinato ad ex stalla – ex fienile si ritiene di dimezzare il costo ottenuto per gli edifici di abitazione, quindi assumendo un valore di € 70,00/mq.

Per quanto riguarda il valore dei terreni circostanti (Corpi E ed F) è stato assunto quale valore al metro quadrato il più probabile di mercato, ovvero € 5,00/mq, risultante da informazioni assunte sul posto e considerata ovviamente la destinazione urbanistica (zona prettamente agricola con vincolo paesaggistico).

8.2 Fonti di informazione.

Agenti del settore nella zona, conoscenza personale.

8.3 Valutazione corpi:

Destinazione	Superficie commerciale mq.	Valore unitario di ricostruzione al mq. deprezzato	Valore complessivo
Porzioni di edificio destinate ad abitazione – parte Corpo A, Corpo C e Corpo D	303,80	140,00	€ 42.532,00
Porzioni di edificio destinate ad ex stalla – ex fienile – parte Corpo A e Corpo B	204,76	70,00	€ 14.333,20
Totale edifici			€ 56.865,20
Destinazione	Superficie catastale Mq.	Valore unitario al mq.	Valore complessivo
Terreni circostanti – Corpi E ed F	1.694	5,00	€ 8.470,00
Totale terreni			€ 8.470,00
Totale complessivo immobile			€ 65.335,20

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€ 9.800,28
- Decurtazione per pulizia locali ed area	€ 5.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 50.534,92
--	--------------------

**Prezzo di vendita del lotto che si arrotonda ad € 50.500,00
(Eurocinquantamilacinquecento//00centesimi)**



Documentazione allegata:

Allegato 1) relazione fotografica

Allegato 2) visure ipotecarie aggiornate al 29/05/2018

Allegato 3) atti di provenienza

Allegato 4) visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali.

Allegato 5) documentazione edilizia - urbanistica

Allegato 6) avvisi

Data 30/05/2018

L'Esperto alla stima
geom. Gian Luigi Targa

