

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Amco-Asset Management Company S.p.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **7+183/2023+100/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2024 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
RETTIFICATO
Lotto Unico

Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto
Codice fiscale: SCCPLA63C19H620E
Partita IVA: 00910880293
Studio in: Via Roma 323 - 45030 Pontecchio Polesine (RO)
Telefono: 0425 492967
Fax: 0425 492967
Email: geotecnostudio@gmail.com
Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it



Beni in **Ariano Nel Polesine (RO)**
Frazione **Crociara**
Via Camisotti n. 4 e 5

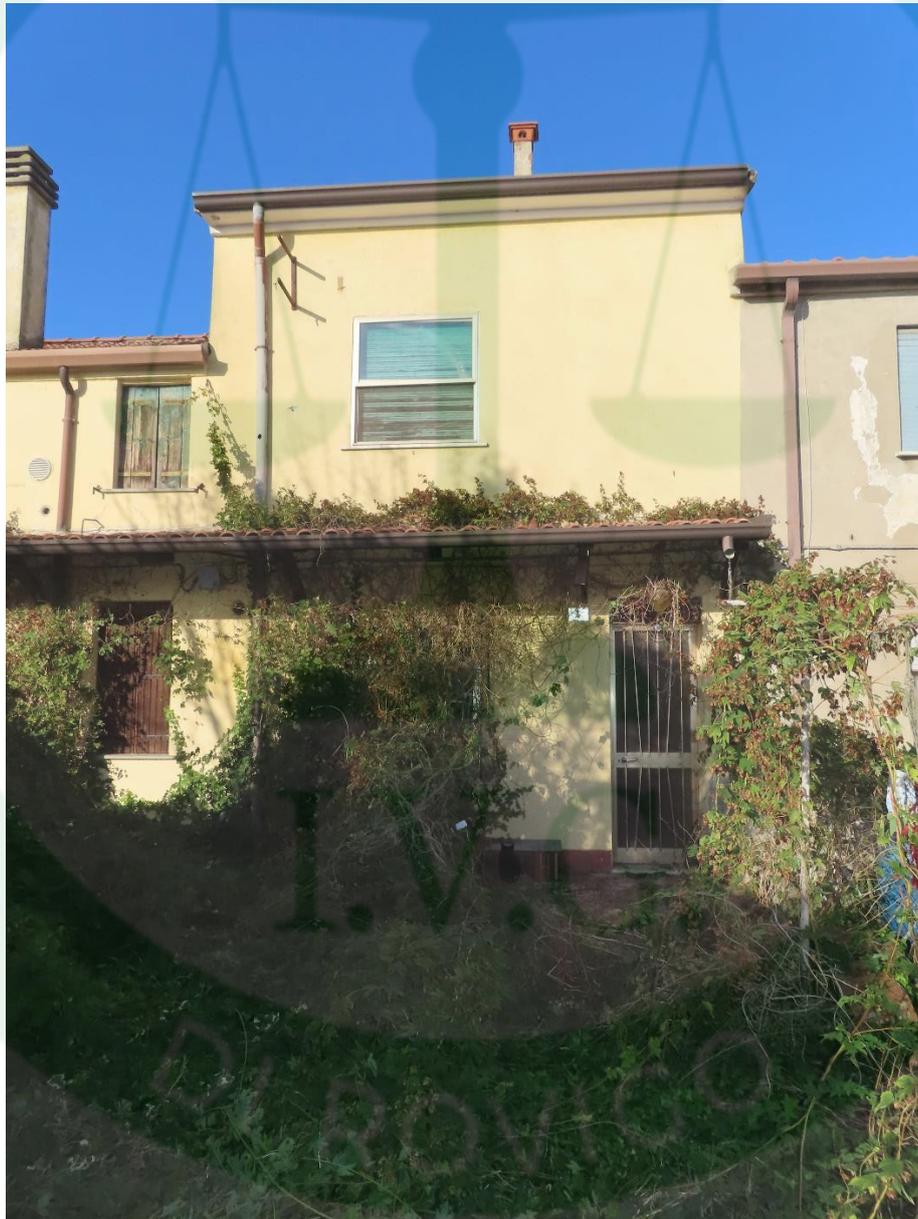
Lotto: Unico

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A: Abitazione in linea con garage ed accessori esterni sita in Ariano nel Polesine – 45012 – frazione Crociara, Via Camisotti n. 4



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà in regime di [REDACTED]



taria per ½ in regime di ██████████

- **foglio 3, particella 57**, qualità Vigneto, classe 01, superficie catastale 439 mq., reddito dominicale: € 4,26, reddito agrario: € 2,83

Confini: A nord Via Camisotti, ad est mappale 64, a sud mappali 59,61,62, ad ovest mappali 59 e 687.

- **foglio 3, particella 687**, qualità Ente Urbano, superficie catastale 403 mq.

Confini: A nord Via Camisotti, ad est mappale 57, a sud mappale 59, ad ovest mappale 54.

Conformità catastale del corpo A:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al Catasto Terreni: La mappa non risulta aggiornata nel perimetro dell'abitazione e degli accessori esterni del mappale 62.

Al Catasto Fabbricati: diversa dimensione dei vani interni, diversa posizione delle forometrie esterne ed interne.

Si precisa che l'unità immobiliare presenta una porta interna di comunicazione con l'altra unità oggetto di esecuzione.

Regolarizzabili mediante:

Al Catasto Terreni: Tipo mappale di aggiornamento.

Al Catasto Fabbricati le variazioni non influiscono sulla variazione della rendita catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Redazione di Tipo Mappale compresi i diritti catastali.: € 750,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo B: Abitazione in linea con accessorio esterno sita in Ariano nel Polesine -45012- frazione Crociara Via Camisotti n. 5



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] – Piena Proprietà in regime di [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Ariano nel Polesine Sezione Urbana AR

Intestazione:

[REDACTED] Proprietaria per 1/1 in regime di [REDACTED]

- **foglio 3, particella 61, subalterno 1**, indirizzo Via Camisotti snc, piano T-1, comune Ariano nel Polesine, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 131 mq., rendita € 131,70

Confini: A nord cortile, ad est cortile e mappale 62, a sud cortile, ad ovest cortile e mappale 59.

Identificato al catasto Terreni sezione censuaria di Ariano nel Polesine:

- **foglio 3, particella 62**, qualità Ente Urbano, superficie catastale 170 mq.

Confini: A nord mappale 57, ad est a sud mappale 64, ad ovest mappale 61.

- **foglio 3, particella 60**, qualità Ente Urbano, superficie catastale 273 mq.

Confini: A nord ed est mappale 59, a sud mappale 65, ad ovest mappale 54.

- **foglio 3, particella 61**, qualità Ente Urbano, superficie catastale 197 mq.

Confini: A nord mappale 57 ad est mappale 62, a sud mappali 64 e 65, ad ovest mappale 59.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà in regime di [REDACTED]
[REDACTED]

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

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Ariano nel Polesine Sezione Urbana AR:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietario per ½ in regime di [REDACTED]

[REDACTED] Proprietaria per ½ in regime di [REDACTED]

- **foglio 3, particella 687**, indirizzo Via Camisotti snc, piano T, comune Ariano nel Polesine, categoria F/1 (Area Urbana), consistenza 403 mq.

Confini: A nord Via Camisotti, ad est mappale 57, a sud mappale 59, ad ovest mappale 54.

Conformità catastale:

Identificato al catasto Terreni sezione censuaria di Ariano nel Polesine

Intestazione:

[REDACTED] Proprietario per ½ in regime di [REDACTED]

[REDACTED] Proprietaria per ½ in regime di [REDACTED]



- **foglio 3, particella 57**, qualità Vigneto, classe 01, superficie catastale 439 mq., reddito dominicale: € 4,26, reddito agrario: € 2,83

Confini: A nord Via Camisotti, ad est mappale 64, a sud mappali 59,61,62, ad ovest mappali 59 e 687.

- **foglio 3, particella 687**, qualità Ente Urbano, superficie catastale 403 mq.

Confini: A nord Via Camisotti, ad est mappale 57, a sud mappale 59, ad ovest mappale 54.

Conformità catastale del corpo B:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al Catasto Fabbricati: diversa forometria esterna ed interna. Si precisa che l'unità immobiliare presenta una porta interna di comunicazione con l'altra unità oggetto di esecuzione.

Regolarizzabili mediante: le variazioni non influiscono sulla variazione della rendita catastale.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale-agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo A: Abitazione in linea con garage ed accessori esterni

Libero

Note: Si precisa che al momento del sopralluogo, l'abitazione risultava arredata sia al piano terra che al piano primo e sull'area esterna antistante al garage è presente un'auto FORD MONDEO Targata [REDACTED] abbandonata dagli esecutati.

Identificativo corpo B: Abitazione in linea con accessori esterni

Libero

Note: Si precisa che al momento del sopralluogo, l'abitazione risultava arredata sia al piano terra che al piano primo.

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*: Nessuna

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

4.2.1 *Iscrizioni*:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di VENETO BANCA contro ██████████; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 88200,00; Importo capitale: € 49000,00 ; A rogito di Notaio Carlo Martucci di Padova in data 20/02/2009 ai nn. 79470/12699; Iscritto Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 26/02/2006 ai nn. 1048/192

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione in linea con garage ed accessori esterni e precisamente sui beni censiti al C.F. Sezione Urbana AR Foglio 3 part. 60 graffato con part. 62 sub 1 e Foglio 3 part. 62 sub 2.

- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro ██████████; Derivante da: riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 91280,26; Importo capitale: € 45640,13 ; A rogito di Equitalia Servizi di Riscossione Spa di Roma in data 04/10/2016 ai nn. 622/9916; Iscrittoa Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 07/10/2016 ai nn. 5170/887

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione in linea con garage ed accessori esterni e precisamente sui beni censiti al C.F. Sezione Urbana AR Foglio 3 part. 60 graffato con part. 62 sub 1 e Foglio 3 part. 62 sub 2.

- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE DI RISCOSSIONE DI ROMA contro ██████████; Derivante da: riscossione ruolo e avviso di accertamento; Importo ipoteca: € 447676,34; Importo capitale: € 223838,17 ; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 07/11/2022 ai nn. 1452/9922; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 08/11/2022 ai nn. 6750/1005

Dati precedenti relativi ai corpi A: Abitazione in linea con garage ed accessori esterni e precisamente sui beni censiti al C.F. Sezione Urbana AR Foglio 3 part. 60 graffato con part. 62 sub 1 e Foglio 3 part. 62 sub 2, nonchè sulla quota di ½ di proprietà di ██████████ dei beni censiti al C.F. Sezione Urbana AR Foglio 3 part. 687 ed al C.T. Foglio 3 part. 57.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di VENETO BANCA contro ██████████ Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 73800,00; Importo capitale: € 41000,00 ; A rogito di Notaio Carlo Martucci di Padova in data 20/02/2009 ai nn. 79471/12700; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 26/02/2009 ai nn. 1049/193 ;

Dati precedenti relativi ai corpi: B Abitazione in linea con accessori esterni e precisamente sui beni censiti al C.F. Sezione Urbana AR foglio 3 part. 61 sub 1

- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE DI RISCOSSIONE DI ROMA contro ██████████; Derivante da: riscossione ruolo e avviso di accertamento; Importo ipoteca: € 1.559.717,96; Importo capitale: € 779.858,98 ; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 12/03/2019 ai nn. 989/9919; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 15/03/2019 ai nn. 1450/212

Dati precedenti relativi ai corpi: B Abitazione in linea con accessori esterni e precisamente sui beni censiti al C.F. Sezione Urbana AR foglio 3 part. 61 sub 1 nonchè sulla quota di ½ di

proprietà di [REDACTED] dei beni censiti al C.F. Sezione Urbana AR Foglio 3 part. 687 ed al C.T. Foglio 3 part. 57.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Amco-Asset Management Company S.p.A. contro [REDACTED]
Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Unep presso il Tribunale di Rovigo in data 08/01/2023 ai nn. 2777 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 31/01/2023 ai nn. 460/356;

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione in linea con garage ed accessori esterni e precisamente sui beni censiti al C.F. Sezione Urbana AR Foglio 3 part. 60 graffato con part. 62 sub 1 e Foglio 3 part. 62 sub 2.

- Pignoramento a favore di Amco-Asset Management Company S.p.A. contro [REDACTED]
Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Unep presso il Tribunale di Rovigo in data 26/09/2023 ai nn. 2198 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 26/10/2023 ai nn. 6005/4517;

Dati precedenti relativi ai corpi: B Abitazione in linea con accessori esterni e precisamente sui beni censiti al C.F. Sezione Urbana AR foglio 3 part. 61 sub 1 ed al C.T. Foglio 3 part. 60, 61 e 62, nonchè sulla quota di ½ di proprietà di [REDACTED] dei beni censiti al C.F. Sezione Urbana AR Foglio 3 part. 687 ed al C.T. Foglio 3 part. 57.

Pignoramento a favore di Amco-Asset Management Company S.p.A. contro [REDACTED] e contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Unep presso il Tribunale di Rovigo in data 12.05.2024 ai nn. 1286 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 13.06.2024 ai nn. 3455/2605; la formalità è a carico di [REDACTED] per i diritti di ½ ciascuno di piena proprietà sugli immobili C.T. Foglio 3 part. 57, C.F. Sezione Urbana AR Foglio 3 part. 687.

Dati precedenti relativi ai corpi A e B

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A Abitazione in linea con garage ed accessori esterni

Identificativo corpo: B Abitazione in linea con accessori esterni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presenti

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presenti

Avvertenze ulteriori: Non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 proprietario per 1/2, [REDACTED]
 proprietaria per 1/2 dal 13/10/1970 al 15/11/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ottaviano Fabbri , in data 13/10/1970, ai nn. 13370; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 26/10/1970, ai nn. 3071/2648.

Note: L'atto riguarda l'acquisto dei beni censiti al NCEU Foglio 3 particella 62 graffato con particella 438, immobile soppresso e che ha generato gli immobili Foglio 3 particella 60 graffato con particella 62 sub 1 e Foglio 3 particella 62 sub 2, a loro volta soppressi che hanno generato gli immobili oggetto di procedura.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 proprietaria per 4/6, [REDACTED]
 proprietaria per 1/6, [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per 1/6 dal 15/11/2005 al 05/04/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Adria , in data 15/03/2006, ai nn. 57/427; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 06/04/2006, ai nn. 2443/1317.

Note: Denuncia di successione in morte di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 proprietaria per 4/6, [REDACTED]
 proprietaria per 1/6, [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per 1/6 dal 15/11/2005 al 05/04/2007 . In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di Notaio Lidio Schiavi di Adria , in data 05/04/2007, ai nn. 108907/26233; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 14/04/2007, ai nn. 2636/1469.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per 1/1 bene personale dal 05/04/2007 al 20/02/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lidio Schiavi di Adria , in data 05/04/2007, ai nn. 108907/26233; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 14/04/2007, ai nn. 2637/1470.

Dati precedent relativi ai corpi A e B

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario dal 20/02/2009 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Martucci di Padova, in data 20/02/2009, ai nn. 79469/12698; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 26/02/2009, ai nn. 1046/659.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione in linea con garage ed accessori esterni e precisamente per la quota di 1/1 di proprietà in regime di [REDACTED] degli immobili censiti al C.F. Sezione Urbana AR Foglio 3 part. 60 graffato con part. 62 sub 1 e part. 62 sub 2, nonché quota di ½ di proprietà in regime di [REDACTED] degli immobili censiti al C.F. Sezione Urbana AR Foglio 3 part. 687 ed al C.T. Foglio 3 part. 57.

N.B. Nell'atto di compravendita è precisato che si tratta di porzione di fabbricato bifamiliare sito in comune di Ariano nel Polesine (RO) alla Via Camisotti ed eretto sul terreno riportato al catasto terreni di Ariano nel Polesine al foglio 3 con le particelle 60 di are 2,73 e.u., 61 di are 1,97 e.u. e 62 di are 1,70 e.u..

E' altresì compresa nella presente vendita la piena proprietà della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) dell'area di stretta pertinenza dell'immobile in oggetto della superficie di 842 metri quadrati sita in comune di Ariano nel Polesine e riportata al Catasto Terreni di Ariano nel Polesine, al foglio 3 con le particelle 57 di are 4,39 e 687 di are 4,03 e.u.. Si precisa che la succitata particella 687 è altresì riportata al catasto fabbricati di Ariano nel Polesine, alla sez. AR, foglio 3, con la particella 687, Via Camisotti, p. t, area urbana di metri quadrati 403.

Titolare/Proprietario:

proprietaria dal 20/02/2009 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Martucci di Padova, in data 20/02/2009, ai nn. 79469/12698; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 26/02/2009, ai nn. 1047/660.

Dati precedenti relativi ai corpi: B Abitazione in linea con accessori esterni e precisamente per la quota di 1/1 di proprietà in regime di degli immobili censiti al C.F. Sezione Urbana AR Foglio 3 part. 61 sub 1 e al C.T. Foglio 3 part. 60, 61 e 62, nonché quota di 1/2 di proprietà in regime di degli immobili censiti al C.F. Sezione Urbana AR Foglio 3 part. 687 ed al C.T. Foglio 3 part. 57.

N.B. Nell'atto di compravendita è precisato che si tratta di porzione di fabbricato bifamiliare sito in comune di Ariano nel Polesine (RO) alla Via Camisotti ed eretto sul terreno riportato al catasto terreni di Ariano nel Polesine al foglio 3 con le particelle 60 di are 2,73 e.u., 61 di are 1,97 e.u. e 62 di are 1,70 e.u.. E' altresì compresa nella presente vendita la piena proprietà della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) dell'area di stretta pertinenza dell'immobile in oggetto della superficie di 842 metri quadrati sita in comune di Ariano nel Polesine e riportata al catasto terreni di Ariano nel Polesine, al foglio 3 con le particelle 57 di are 4,39 e 687 di are 4,03 e.u.. S precisa che la succitata particella 687 è altresì riportata al catasto fabbricati di Ariano nel Polesine, alla sez. AR, foglio 3, con la particella 687, Via Camisotti, p. t, area urbana di metri quadrati 403.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di sopraelevare la propria casa di abitazione.

Presentazione in data 25/07/1974 al n. di prot. 3373

Rilascio in data 04/10/1974 al n. di prot. 3373/1974

Numero pratica: 2

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ampliamento dell'abitazione, ampliamento di accessori alla stessa ma staccati e costruzione di altri accessori all'abitazione ma staccati da essa.

Presentazione in data 25/03/1986 al n. di prot. 2478

Rilascio in data 15/02/1990 al n. di prot. 102/90

Abitabilità/agibilità in data 16/03/2007 al n. di prot. 210 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione in linea con garage ed accessori esterni

Numero pratica: Nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi: B Abitazione in linea con accessori esterni

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Abitazione: diverse dimensioni ed altezza dei vani interni fuori tolleranza; Aggiunta di un gradino nella partenza della scala interna. Accessori map. 62: diverse

dimensioni e forma dei vani interni, Accessori map. 60: diverse dimensioni ed altezza dei vani interni fuori tolleranza; costruzione di n. 2 ripostigli senza titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Accertamento di conformità ai sensi della legge 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Tutte tranne i 2 ripostigli che dovranno essere demoliti.

Competenze professionali per la redazione della pratica edilizia in sanatoria, compresa la sanzione edilizia ed i diritti di segreteria, salvo il conguaglio al momento della presentazione della pratica. : € 4.000,00

Demolizione di n. 2 ripostigli non regolari con ripristino dei luoghi.: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 5.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione in linea con garage ed accessori esterni

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato di abitazione risulta costruito in data anteriore al 1967, come dichiarato nell'atto di acquisto del 2009 e non è mai stato oggetto di ristrutturazione edilizia, ma solo manutenzione straordinaria. L'Ufficio tecnico del Comune di Ariano nel Polesine non ha reperito nessun titolo edilizio nel proprio archivio, per cui non è possibile eseguire la verifica della conformità edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B Abitazione in linea con accessori esterni

7.2 Zona Urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R.V. n. 1059 del 06-05-2008
Zona omogenea:	E2 Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva con vincolo cimiteriale.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione in linea con garage ed accessori esterni

Dati precedenti relativi ai corpi: B Abitazione in linea con accessori esterni

Descrizione: di cui al punto **A Abitazione in linea con garage ed accessori esterni**

Trattasi di un'abitazione di tipo in linea su due piani con garage, accessori esterni e cortile esclusivo, costruita in epoca ante '67 ed ampliata nel 1974, situata nella zona periferica del Comune di Ariano nel Polesine (RO) Frazione Crociara Via Camisotti n. 4.

L'unità immobiliare è così disposta: al piano terra veranda, ingresso, corridoio, pranzo, soggiorno, scala; al piano primo disimpegno n. 2 stanze da letto, bagno. Sul confine sud del cortile staccati dall'abitazione sono presenti il garage, il w.c., lavanderia ed il locale caldaia. Nel mappale 60 vicino all'abitazione sono presenti una legnaia, una cantina ed un pollaio.

Il fabbricato è inserito su un lotto di mq. 170 e gli accessori su un lotto di mq. 273, tutti recintati con paletti in acciaio o cemento e rete metallica plasticata, con area d'ingresso dalla via principale, comune con altre unità, con superficie ghiaia, priva di cancello pedonale e carraio. Si precisa che nel vano scala è stata aperta una porta pedonale per l'accesso all'unità immobiliare posta sul lato ovest, di proprietà del [REDACTED] eseguito. Si segnala che nel cortile esclusivo del mappale 60 è presente un vecchio pozzo circolare, usato

per l'irrigazione dell'orto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà in regime di ██████████
██████████

Superficie complessiva di circa mq **1.326,90**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: periodo ante '67

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,80 per l'abitazione e ml. 2,40-2,50 per gli accessori esterni

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato risulta abbandonato da anni, in scarse condizioni d'uso e manutenzione, che necessita di una ristrutturazione totale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: discrete
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: graniglia di marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: scarse
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura in laterizio condizioni: discrete
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetro semplice ed alcune con vetrocamera protezione: tapparelle materiale protezione: legno e pvc condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato e con vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non visibile condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: non visibile rivestimento: Intonaco civile condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia e terra battuta condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica ed in graniglia di marmo condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse



Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **Pareti e soffitti** materiale: **intonaco civile tinteggiato** condizioni: **scarse**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **graniglia di marmo autoportante** condizioni: **discrete**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **assente**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **230V** condizioni: **scarse** conformità: **da verificare la conformità**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **non visibile** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la conformità**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato e rame** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare e verificare la conformità**

Note: Sulla cassetta manca il misuratore.

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato e polipropilene** condizioni: **scarse** conformità: **da verificare la conformità e collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse** conformità: **da verificare il funzionamento e la conformità**

Note: La caldaia è ubicata nell'accessorio esterno a sud dell'abitazione. il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene tramite un boiler a gas-metano.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T-1	sup reale lorda	103,22	1,00	103,22
Veranda	sup reale lorda	1,89	0,60	1,13
Garage	sup reale lorda	19,61	0,50	9,81
Accessori esterni map. 61	sup reale lorda	13,80	0,25	3,45
Accessori esterni map. 60	sup reale lorda	32,38	0,25	8,10
Cortile esclusivo	sup reale lorda	314,00	0,05	15,70
Cortile Comune	sup reale lorda	842,00	0,50	421,00
		1.326,90		562,40



Descrizione: di cui al punto **B Abitazione in linea con accessori esterni**

Trattasi di un'abitazione di tipo in linea su due piani con ripostiglio e cortile esclusivo, costruita in epoca ante '67, situata nella zona periferica del Comune di Ariano nel Polesine (RO), Frazione Crociara Via Camisotti n. 5.

L'unità immobiliare è così disposta: al piano terra ingresso-cucina, pranzo, w.c., scala; al piano primo disimpegno n. 2 stanze da letto. Sul lato sud del cortile staccato dall'abitazione è presente un ripostiglio. Il fabbricato è inserito su un lotto di mq. 197, recintato con paletti in acciaio o cemento e rete metallica plasticata, con area d'ingresso dalla via principale in superficie ghiaia, priva di cancello pedonale e carraio, comune con altre unità. Si precisa che nel vano scala è stata aperta una porta pedonale per l'accesso all'unità immobiliare posta sul lato est, di proprietà de ██████ esecutato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████ – Piena Proprietà in regime di ██████
██████

Superficie complessiva di circa mq **1.102,11**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: periodo ante '67

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,56 (altezza media) per l'abitazione al P.T. e ml. 2,41 (altezza media) al P.P.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato risulta abbandonato da anni, in scarse condizioni d'uso e manutenzione, che necessita di una ristrutturazione totale.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: discrete
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: graniglia di marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: scarse
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura in laterizio condizioni: discrete
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetro semplice ed alcune con vetrocamera protezione: tapparelle materiale protezione: legno e pvc condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato e con vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non visibile condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: non visibile rivestimento: Intonaco civile condizioni: scarse



Pavim. Esterna	materiale: ghiaia e terra battuta condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica ed in graniglia di marmo condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: Pareti e soffitti materiale: intonaco civile tinteggiato condizioni: scarse
Scale	posizione: interna rivestimento: graniglia di marmo autoportante condizioni: discrete
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 230V condizioni: scarse conformità: da verificare la conformità
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : non visibile condizioni: discrete conformità: da verificare la conformità
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e rame condizioni: scarse conformità: da collaudare e verificare la conformità Note: Sulla cassetta manca il misuratore.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e polipropilene condizioni: scarse conformità: da verificare la conformità e collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio e ghisa condizioni: scarse conformità: da verificare il funzionamento e la conformità Note: Si precisa che: - la caldaia è ubicata nell'accessorio esterno a sud dell'abitazione del mappale 62; - In alcune stanze mancano i radiatori; - il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene tramite un boiler a legna.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T-1	sup reale lorda	127,38	1,00	127,38
Ripostiglio esterno	sup reale lorda	17,73	0,25	4,43
Cortile esclusivo	sup reale lorda	115,00	0,05	5,75
Cortile Comune	sup reale lorda	842,00	0,50	421,00
		1.102,11		558,56

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 300,00 abitazione corpo A, € 250,00 abitazione corpo B.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Ariano nel Polesine; Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare: rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale, liberi professionisti del luogo operanti nel settore.

8.3 Valutazione corpi:

Corpo A Abitazione in linea con garage ed accessori esterni

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 46.633,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione P.T-1	103,22	€ 300,00	€ 30.966,00
Veranda	1,13	€ 300,00	€ 339,00
Garage	9,81	€ 300,00	€ 2.943,00
Accessori esterni map. 61	3,45	€ 300,00	€ 1.035,00
Accessori esterni map. 60	8,10	€ 300,00	€ 2.430,00
Cortile esclusivo	15,70	€ 300,00	€ 4.710,00
Cortile Comune	421,00	€ 10,00	€ 4.210,00
Stima del corpo			€ 46.633,00
Valore corpo			€ 46.633,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.633,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.633,00

Corpo B Abitazione in linea con accessori esterni

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 38.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione P.T-1	127,38	€ 250,00	€ 31.845,00
Ripostiglio esterno	4,43	€ 250,00	€ 1.107,50
Cortile esclusivo	5,75	€ 250,00	€ 1.437,50
Cortile Comune	421,00	€ 10,00	€ 4.210,00

Stima del corpo	€ 38.600,00
Valore corpo	€ 38.600,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 38.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 38.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione con garage ed accessori		983,40	€ 46.633,00	€ 46.633,00
Abitazione con accessori		979,56	€ 38.600,00	€ 38.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.784,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.950,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Detrazione per smaltimento lastre in eternit appoggiate a terra.	€ -300,00
Detrazione per smaltimento manto di copertura in eternit del ripostiglio esterno e ricopertura della struttura con lastre in lamiera zincata monostrato.	€ -1.100,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 65.098,05
---	--------------------

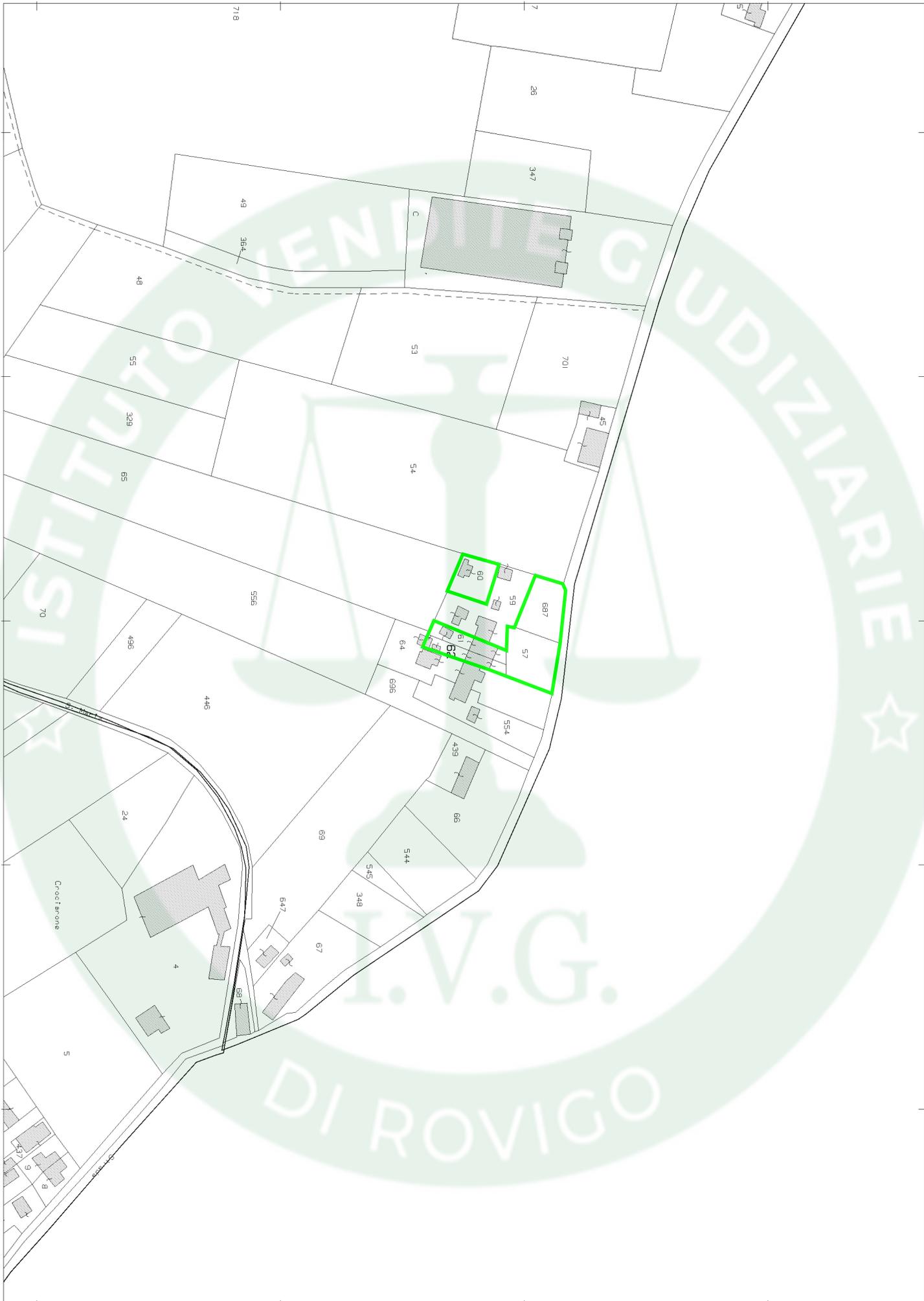
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO € 65.000,00 (sessantacinquemila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visura, note di iscrizione e trascrizione, copia atto di provenienza);
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie);
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni, elaborati grafici e certificato di destinazione urbanistica);
4. documentazione fotografica.

Pontecchio Polesine, 06.09.2024

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto





Lire
100

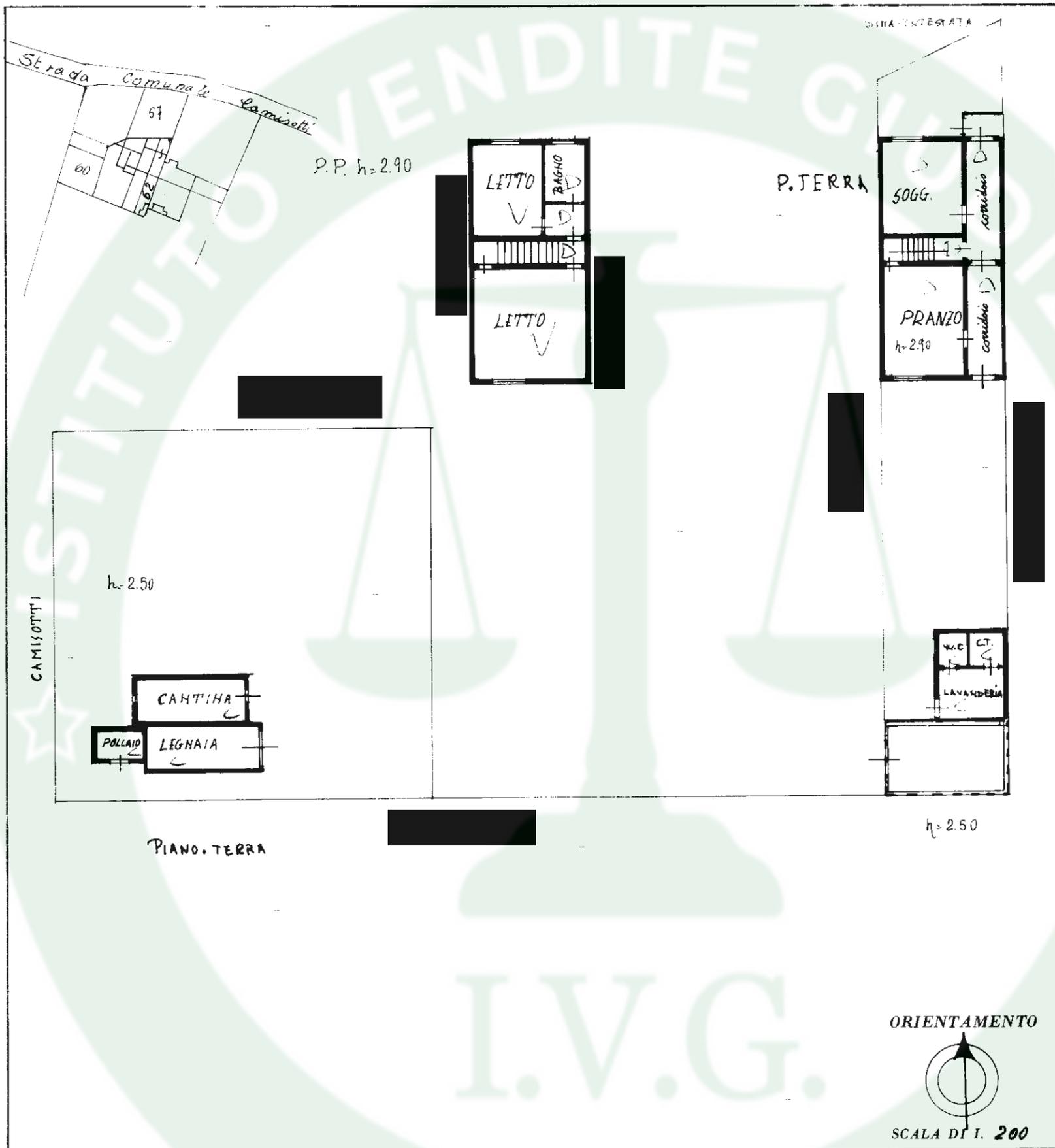
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Ariano nel Polesine* in *Camisotti*, n° *4*

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Rovigo*



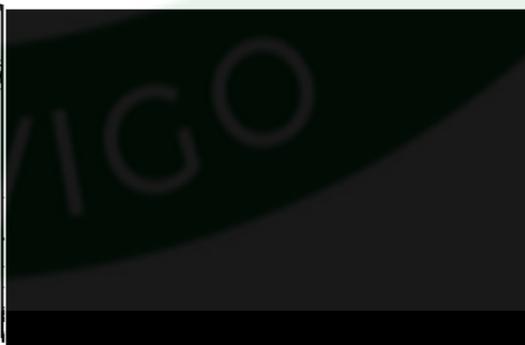
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA *24/06/1986*

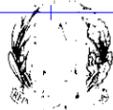
PROT. N° *134/86*

3

62 sub 1-60



329



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

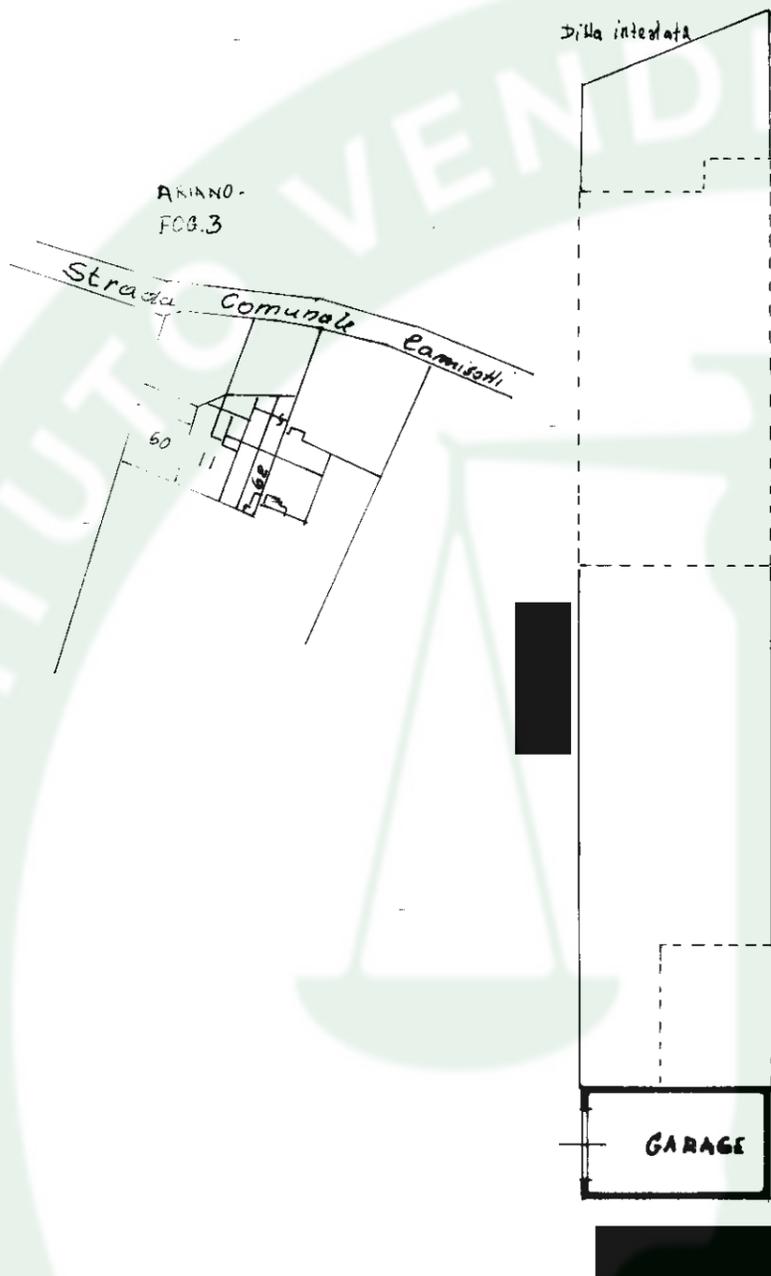
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Ariano nel Polesine* Via *Camisotti, n° 4*

Ditta

Alligata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Rovigo*



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **24 DIC 1986**
PROT. N° **134/86**

3
62
2

PAR. 329

MODULARIO
a r.r. n. 497

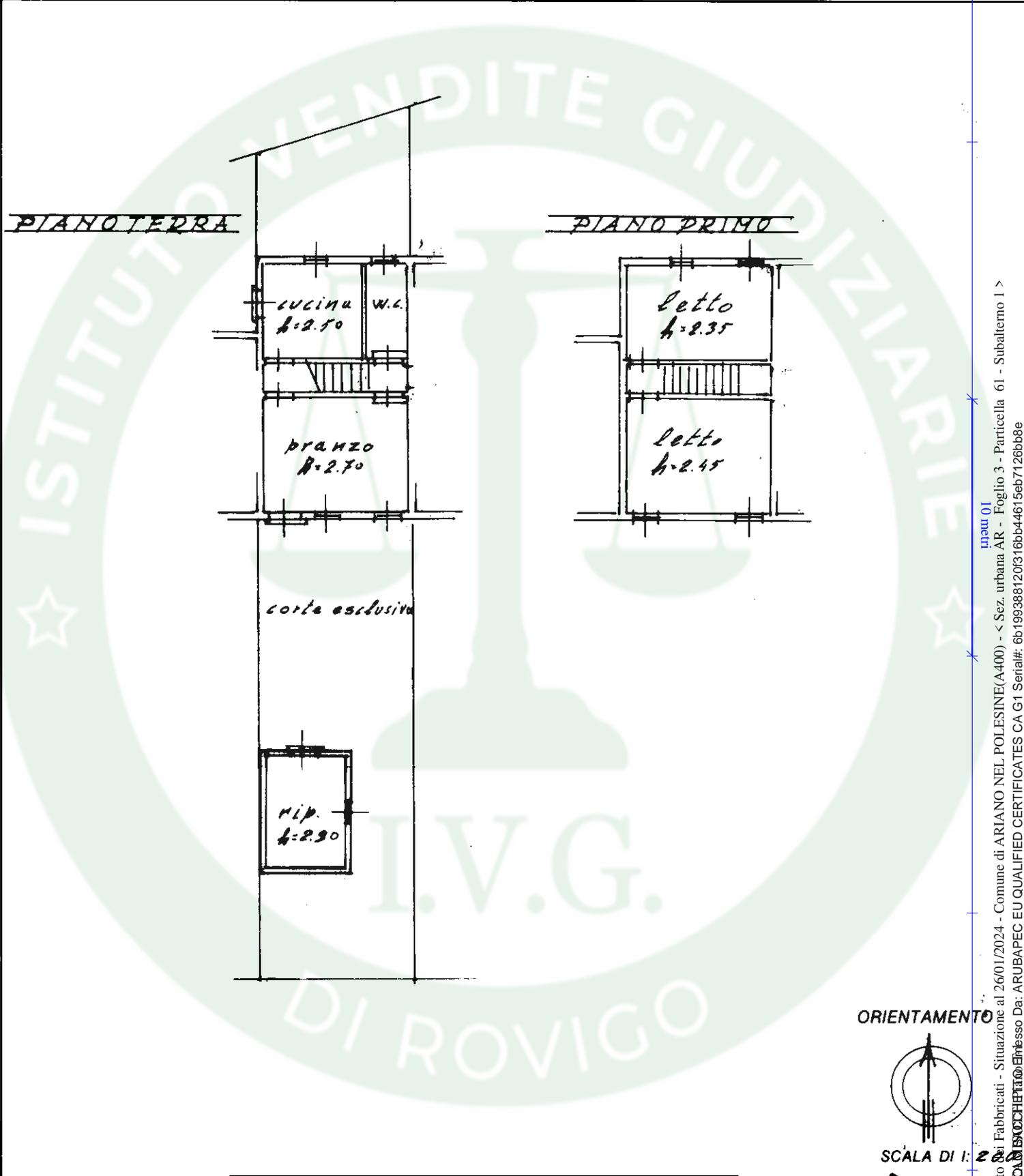


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ariano nel Pol. via Camisotti civ.



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

invar 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2024 - Comune di ARIANO NEL POLESINE(A400) - < Sez. urbana AR - Foglio 3 - Particella 61 - Subalterno I >
ID: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b199388120f316bb44615eb7126bb8e

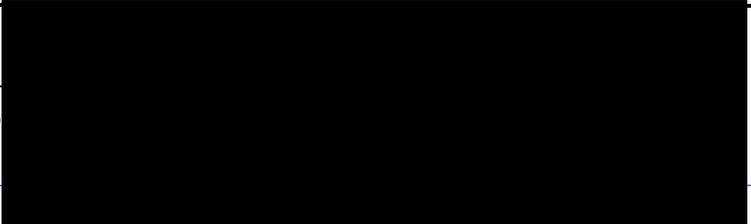
Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/10/2001 Data catastale: 26/01/2024

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: 31 sub 1



RISERVATO ALL'U.S. 10

P. 2820

30 OTT. 2001