

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **155/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-01-2025 ore 11:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico - Abitazione con Magazzino su Area Produttiva di completamento
(Aggiornamento del 07/02/2025)

Esperto alla stima: Geom. Luigi Eraldo Ferrari
Codice fiscale: FRRLRL59H21L939J
Partita IVA: 00585840291
Studio in: V.lo Carlo Goldoni 2/a - 45100 Rovigo
Telefono: 0425411243
REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA
UNI 11558:2014 N. 0197_VI



Email: luigieraldoferrari@gmail.com

Pec: luigieraldo.ferrari@geopec.it



La presente perizia integra e sostituisce la precedente**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** Via Nazionale, 17 - Santa Maria Maddalena - Occhiobello (RO) - 45030**Lotto:** 001 - Abitazione con Magazzino su Area Produttiva di completamento**Corpo:** A - **Abitazione e Magazzino****Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

- [REDACTED] - Propr. per 1/1;

* **foglio 31, particella 351, subalterno 2**, scheda catastale in atti dal 22/04/1969, indirizzo Via Nazionale, 17, piano T-1, comune Occhiobello, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 132 mq, rendita € 325,37;

* **foglio 31, particella 351, subalterno 1**, scheda catastale in atti dal 22/04/1969, indirizzo Via Nazionale, 17, piano T, comune Occhiobello, categoria C/2, classe 1, consistenza 83 mq., superficie 90 mq., rendita € 120,02;

Area di enti urbani e promiscui;

* **foglio 31, particella 351**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 440**Corpo:** B - **Area pertinenziale** - Zona D1A Produttiva di completamento**Categoria:** artigianale

- [REDACTED] - Propr. per 1/1;

* **foglio 31, particella 520**, qualità SEMIN ARBOR , classe 1, superficie catastale 182, reddito dominicale: € 1,95, reddito agrario: € 1,08,

* **foglio 31, particella 522**, qualità SEMIN ARBOR , classe 1, superficie catastale 462, reddito dominicale: € 4,96, reddito agrario: € 2,74,

* **foglio 31, particella 519**, qualità SEMIN ARBOR , classe 1, superficie catastale 278, reddito dominicale: € 2,98, reddito agrario: € 1,65,

* **foglio 31, particella 521**, qualità SEMIN ARBOR , classe 1, superficie catastale 246, reddito dominicale: € 2,64, reddito agrario: € 1,46,

* **foglio 31, particella 211**, qualità SEMIN ARBOR , classe 1, superficie catastale 263, reddito dominicale: € 2,82, reddito agrario: € 1,56,

2. Stato di possesso**Bene:** Via Nazionale, 17 - Santa Maria Maddalena - Occhiobello (RO) - 45030**Lotto:** 001 - Abitazione con Magazzino su Area Produttiva di completamento**Corpo:** A - Abitazione e Magazzino**Possesso:** Libero

Corpo: B - Area pertinenziale - Zona D1A Produttiva di completamento

Possesso: Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Nazionale, 17 - Santa Maria Maddalena - Occhiobello (RO) - 45030

Lotto: 001 - Abitazione con Magazzino su Area Produttiva di completamento

Corpo: A - Abitazione e Magazzino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Area pertinenziale - Zona D1A Produttiva di completamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Nazionale, 17 - Santa Maria Maddalena - Occhiobello (RO) - 45030

Lotto: 001 - Abitazione con Magazzino su Area Produttiva di completamento

Corpo: A - Abitazione e Magazzino

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., VELA OBG SRL

Corpo: B - Area pertinenziale - Zona D1A Produttiva di completamento

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., VELA OBG SRL

5. Comproprietari

Beni: Via Nazionale, 17 - Santa Maria Maddalena - Occhiobello (RO) - 45030

Lotto: 001 - Abitazione con Magazzino su Area Produttiva di completamento

Corpo: A - Abitazione e Magazzino

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Area pertinenziale - Zona D1A Produttiva di completamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Nazionale, 17 - Santa Maria Maddalena - Occhiobello (RO) - 45030

Lotto: 001 - Abitazione con Magazzino su Area Produttiva di completamento

Corpo: A - Abitazione e Magazzino

Misure Penali: Non conosciute

Corpo: B - Area pertinenziale - Zona D1A Produttiva di completamento

Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Nazionale, 17 - Santa Maria Maddalena - Occhiobello (RO) - 45030

Lotto: 001 - Abitazione con Magazzino su Area Produttiva di completamento

Corpo: A - Abitazione e Magazzino



Continuità delle trascrizioni: SI**Corpo:** B - Area pertinenziale - Zona D1A Produttiva di completamento**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via Nazionale, 17 - Santa Maria Maddalena - Occhiobello (RO) - 45030**Lotto:** 001 - Abitazione con Magazzino su Area Produttiva di completamento**Valore complessivo intero:** €. **106.000,00**

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 : AC-CEDA 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 potr 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 potr 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,



indiche la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre rascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta dingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipocatastale 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 nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli



Beni in **Occhiobello (RO)**
Località/Frazione **Santa Maria Maddalena**
Via Nazionale, 17

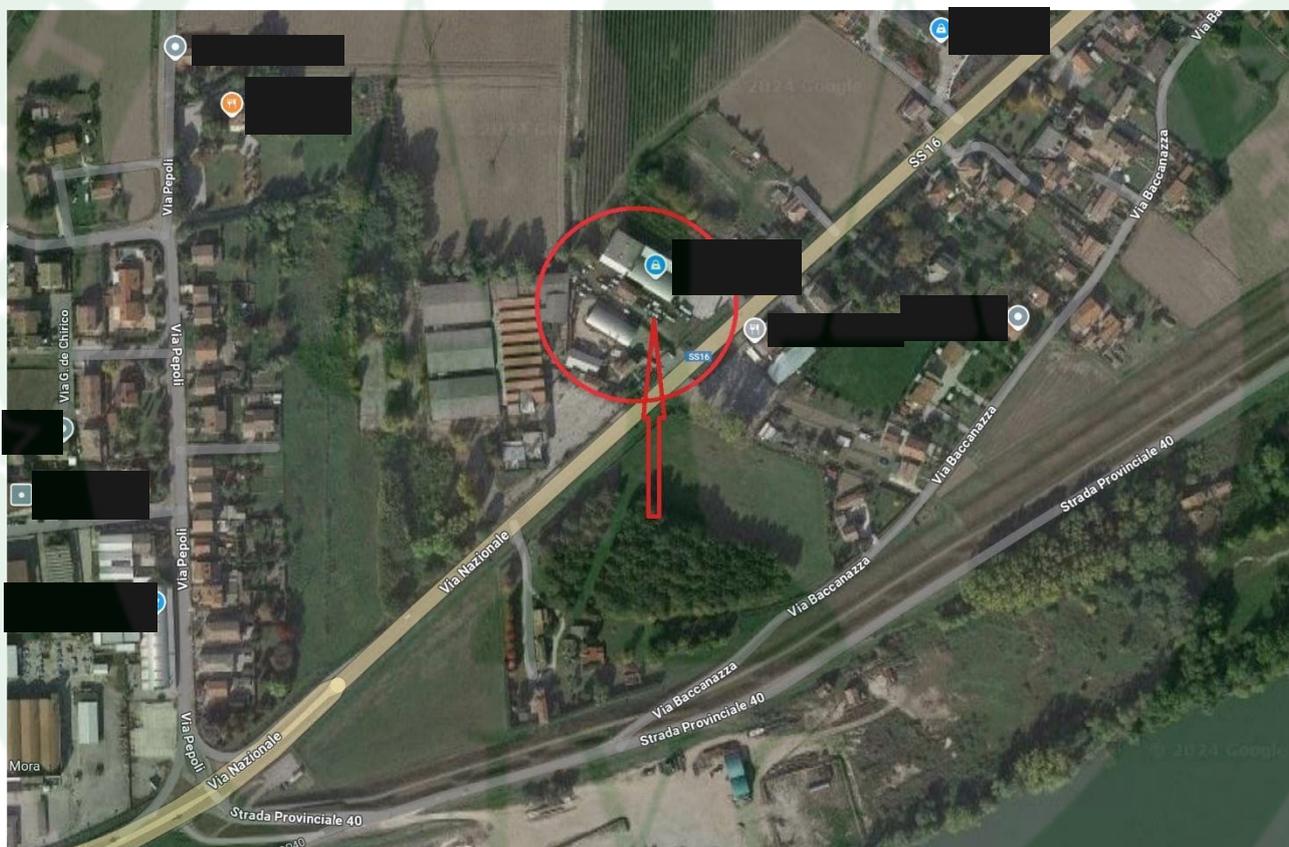
Lotto: UNICO - Abitazione con Magazzino su Area Produttiva di completamento

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:

Trattasi di edificio disposto su due piani Terra e Primo costituito da Deposito/Magazzino al Piano Terra e Appartamento al Piano Primo con area cortiliva pertinente in Zona D1A - Produttiva di completamento - Fascia di tutela idraulica.



Identificativo corpo: A - Abitazione e Magazzino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Santa Maria Maddalena, Via Nazionale, 17

Quota e tipologia del diritto

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune do OCCHIOBELLO

Intestazione:

- [REDACTED] - Propr. per 1/1;



* **foglio 31, particella 351, subalterno 2**, scheda catastale in atti dal 22/04/1969, indirizzo Via Nazionale, 17, piano T-1, comune Occhiobello, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 132 mq, rendita € 325,37;

Derivante da: Variazione toponomastica del 06/05/2021;

* **foglio 31, particella 351, subalterno 1**, scheda catastale in atti dal 22/04/1969, indirizzo Via Nazionale, 17, piano T, comune Occhiobello, categoria C/2, classe 1, consistenza 83 mq., superficie 90 mq., rendita € 120,02

Derivante da: Variazione toponomastica del 06/05/2021;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Area di enti urbani e promiscui;

* **foglio 31, particella 351, qualità ENTE URBANO**, superficie catastale 440

Derivante da: Impianto meccanografico del 24/03/1977;

Nota: Da approfondite indagini catastali si è accertato che la particella m.n. 351 del catasto terreni passa alla PARTITA 1 del catasto fabbricati nell'anno 1966 a seguito di verifica periodica eseguita d'ufficio. (Vedasi registro delle partite Pagina 2611 in allegato).

Nello specifico la particella m.n. 351 deriva da frazionamento del 27/12/1962 dell'originaria particella mn. 68/d di mq. 278 Semin. Arb. a seguito di atto di cessione di quote n. 17773 del Not. Dott. Viscardini Reg. a Rovigo in data 25/07/1967 al n. 167 passa in ditta [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per 1/2 Volt. N. 104 del 27/12/1962.

Comprende mq. 162 parte del m.n. 211 Semin. Arb. che dall'originaria superficie di mq. 1593 con nota di variazione del 02/10/1967 n. 67 viene ricariato in partita con superficie di mq. 1431 dando origine all'attuale consistenza del m.n. 351 (mq 278+mq 162) di mq. 440 alla Partita 1 Ente Urbano.

La suddetta circostanza attesta che alla data del 01 settembre 1967 il fabbricato era già stato rilevato e inserito in mappa dai tecnici del catasto.

Confini: abitazione e magazzino: A nord, est e sud m.n. 520 stessa ditta; a est ovest edificio ragioni propr m.n. 287.

Conformità catastale:

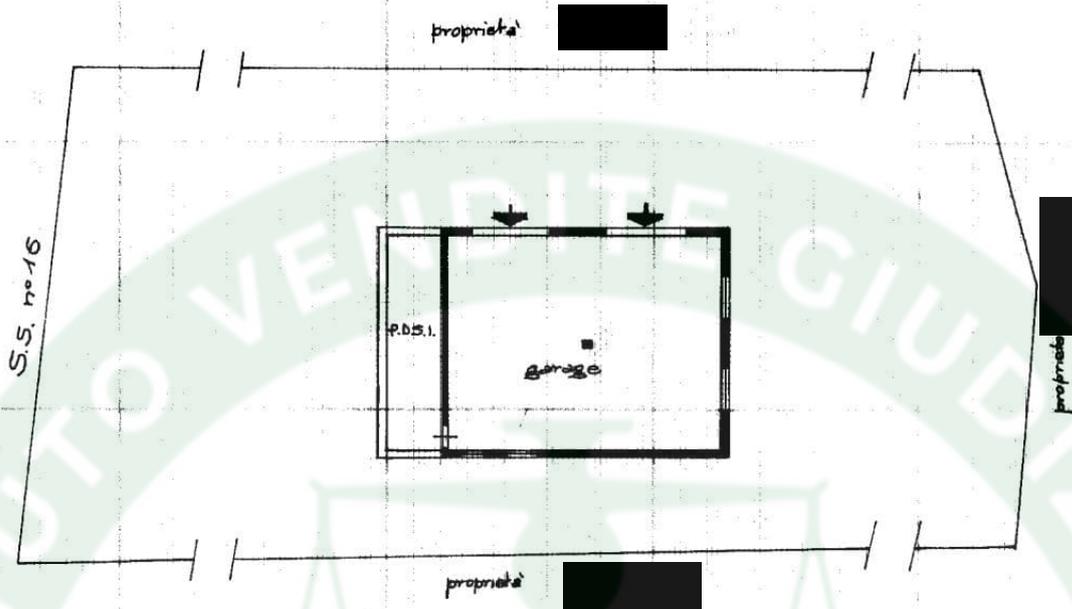
Le unità immobiliari sono chiaramente individuabili sulla scorta della descrizione agli atti del Catasto terreni e Catasto Fabbricati nonchè dalle planimetrie alla quale alle quali sono sostanzialmente conformi.

Note: Si precisa che la planimetria catastale del m.n. 351 sub. 1 (Magazzino) riporta erroneamente la dicitura "garage" mentre dalla corrispondente visura risulta censita in Categoria C/2 Magazzino. La rappresentazione grafica e la consistenza risultano conformi.

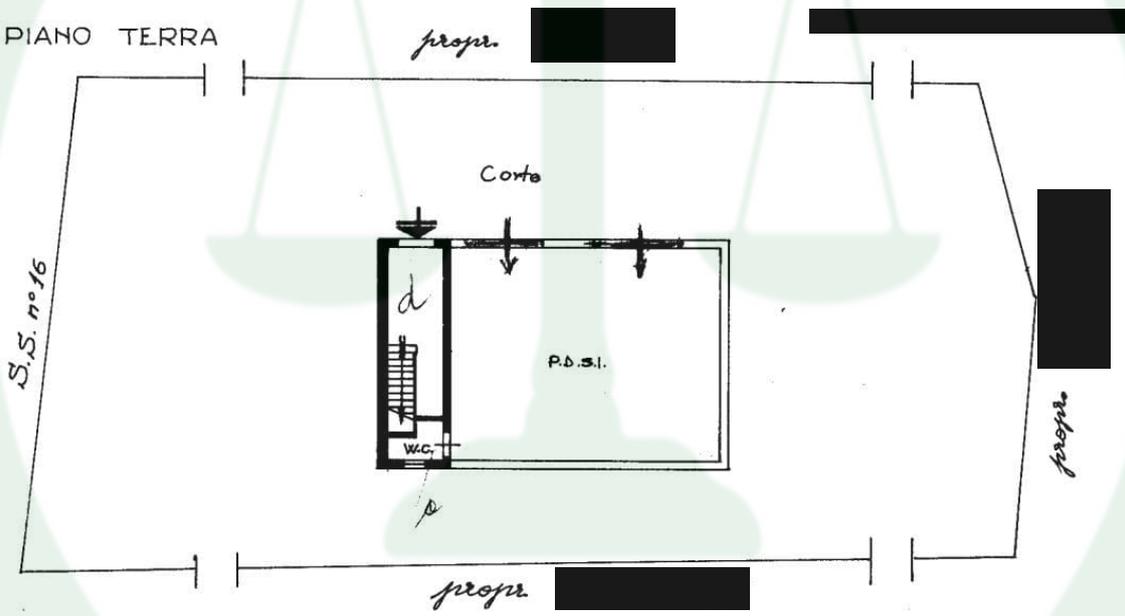
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



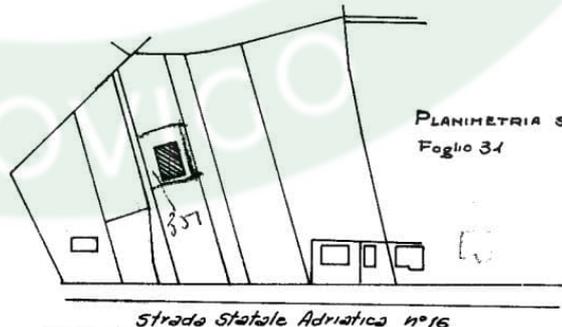
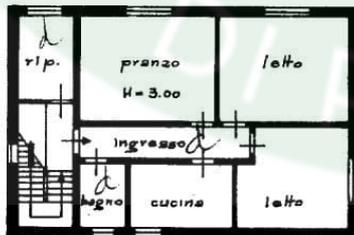
PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Estratto delle planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati



Identificativo corpo: B - Area pertinenziale – Zona D1A Produttiva di completamento.

artigianale sito in frazione: Santa Maria Maddalena, Via Nazionale, 17

Quota e tipologia del diritto

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- [REDACTED] - Propr. per 1/1;

* **foglio 31, particella 520**, qualità SEMIN ARBOR , classe 1, superficie catastale 182, reddito dominicale: € 1,95, reddito agrario: € 1,08;

Derivante da: Frazionamento in atti dal 22/01/1990;

* **foglio 31, particella 522**, qualità SEMIN ARBOR , classe 1, superficie catastale 462, reddito dominicale: € 4,96, reddito agrario: € 2,74;

Derivante da: Frazionamento in atti dal 22/01/1990;

* **foglio 31, particella 519**, qualità SEMIN ARBOR , classe 1, superficie catastale 278, reddito dominicale: € 2,98, reddito agrario: € 1,65;

Derivante da: Frazionamento in atti dal 22/01/1990;

* **foglio 31, particella 521**, qualità SEMIN ARBOR , classe 1, superficie catastale 246, reddito dominicale: € 2,64, reddito agrario: € 1,46;

* **foglio 31, particella 211**, qualità SEMIN ARBOR , classe 1, superficie catastale 263, reddito dominicale: € 2,82, reddito agrario: € 1,56;

Derivante da: Frazionamento in atti dal 22/01/1990;

Confini dell'intera consistenza: A Nord ragioni propr. mn 273 (parte) e mn. 887 (parte); A Est Edificio ragioni propr. mn. 69; a Sud Strada Statale n. 16 Adriatica; a Ovest Edificio ragioni propr. mn. 287.-

Conformità catastale:

L'area è chiaramente individuabile sulla scorta della descrizione agli atti del Catasto Terreni nonchè dalla mappa alla quale è sostanzialmente conforme.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI

COMUNE DI OCCHIOBELLO Fg 31 m.n. 211,519,520,351,521,522

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di edificio disposto su due piani Terra e Primo costituito da Deposito/Magazzino al Piano Terra e Appartamento al Piano Primo con area cortiliva pertinente in Zona D1A - Produttiva di completamento - Fascia di tutela idraulica.

Caratteristiche zona: artigianale normale

Area urbanistica: artigianale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale a 3 Km , Autobus di linea

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione e Magazzino

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Occhiobello (RO), Via Nazionale, 17
Libero**

**Identificativo corpo: B - Area pertinenziale - Zona D1A Produttiva di completamento
artigianale sito in Occhiobello (RO), Via Nazionale, 17**

Occupato da ██████████ Senza alcun titolo.

Note: Sull'area risultano depositate svariate autovetture, autocarri e altri mezzi in parte demoliti di proprietà della ██████████ occupante, con contratto scaduto in data 12 Luglio 2024.

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:

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 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro



Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 315.922,00;

Importo capitale: € 157.961,24 ;

A rogito di Notaio CARPANELLI PIETRO in data 03/08/2010 ai nn. 63643/18739;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data 12/08/2010 ai nn. 7641/1659

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e Magazzino

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Area pertinenziale - Zona D1A Produttiva di completamento

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di VELA OBG SRL contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PINORAMENTO IMMOBILI ;

A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 25/07/2024 ai nn. 2242 iscritto/trascritto a

Rovigo in data 09/09/2024 ai nn. 7527/5510;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e Magazzino

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Area pertinenziale - Zona D1A Produttiva di completamento

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

NON CONOSCIUTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Abitazione e Magazzino

sito in Occhiobello (RO), Via Nazionale, 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute

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: Edificio unifamiliare

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Area pertinenziale

- Zona D1A Produttiva di completamento artigianale sito in Occhiobello (RO), Via Nazionale, 17



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]
dal 28/01/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO, in data 28/01/1991, ai nn. 117; trascritto a Rovigo, in data 23/03/1991, ai nn. 2708/2110.

Nota: Procedimento di espropriazione immobiliare N. 38 del 1971 R.G.E. promosso da [REDACTED] contro [REDACTED]

Con il suddetto decreto di trasferimento la [REDACTED] si rendeva aggiudicataria dell'immobile censito al Foglio 31 mn 351 sub. 2 (abitazione al P1); mn. 211 di mq. 263 e m.n. 521 di mq 246 per un totale di mq. 509; nonche quota pari al 50% dell'area comune censita al Fg 31 mn. 351 e 520 per complessivi mq. 622 (Frazionamento approvato in data 11/09/1987 Prot. N. 42681).-

- [REDACTED] dal 28/12/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CARPANELLI PIETRO, in data 28/12/1993, ai nn. 41899; trascritto a Rovigo, in data 15/01/1994, ai nn. 420/337.

Con suddetto atto la [REDACTED] acquista immobile censito al Foglio 31 mn 351 sub. 1 (magazzino al PT) con area cortiliva mn. 519 di mq 278 e mn.522 di mq. 462 e cosi della superficie complessiva di mq. 740 con la comproprietà , in ragione di 1/2 dell'area cortiliva pertinente al fabbricato e individuate al C.T. al Fg 31 mn mn. 520 di mq. 182 e mn. 351 di mq. 440.-

Nota: Da titolo di provenienza in ordine a quanto disposto dall'Art. 40 L. 28 Febbraio 1985 n. 47, la parte venditrice dichiara il fabbricato trasferito è stato costruito anteriormente al 01 Settembre 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e Magazzino

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Area pertinenziale - Zona D1A Produttiva di completamento

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Santa Maria Maddalena, Via Nazionale, 17

Numero pratica: NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI DEL 27/12/1961

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/12/1961

NOTE: L'elaborato grafico in allegato al richiamato Nulla Osta rilasciato nell'anno 1961 prevedeva la costruzione di un edificio residenziale disposto su tre piani. Al piano terra era previsto un locale non meglio definito costituito dalle sole murature perimetrali e pilasti; al piano primo un appartamento e al piano secondo un identico appartamento. La costruzione era prevista in prossimità del fronte strada così come si evince dalla planimetria rappresentata nell'elaborato grafico di progetto.

Tra le norme del titolo da rispettarsi veniva previsto che trascorsi sei mesi dalla data del nulla osta senza che siano stati iniziati i lavori il nulla osta stesso decade ad ogni effetto.

Di fatto la costruzione non è mai stata realizzata e il titolo è decaduto.

Sull'area oggetto di stima il fabbricato risulta nella posizione e della consistenza così come attualmente censito al Catasto Terreni e planimetrie depositate al Catasto fabbricati.

Dall'attività di accesso atti effettuata presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Occhiobello non sono emersi altri titoli edilizi successivi e/o nuove richieste di autorizzazione ad edificare (Comunicazione



Ufficio Urbanistica ed edilizia privata del C.ne di Occhiobello del 16.10.2024).

Nota: Ad avvalorare l'esistenza del fabbricato in data anteriore all'anno 1967 è stato reperito anche un contratto di mutuo ipotecario datato 13 Maggio 1963 Rep. n. 18531/8162 rogitato dal Notaio Dott. Giuseppe Viscardini di Rovigo mediante il quale [REDACTED] precedenti proprietari del compendio oggi in esecuzione, ricevono la somma di lire 4.000.000 (quattromilioni) da [REDACTED] impegnandosi alla restituzione entro il termine di anni 10 e quindi entro il 13 maggio 1973. A garanzia della restituzione del capitale mutuato di lire 4.000.000 i mutuatari [REDACTED] sottopongono a vincolo di ipoteca i beni immobili di loro proprietà posti in comune di Occhiobello così descritti nel titolo:

Corpo di terreno con sovrastante fabbricato di nuova costruzione non ancora censito costituito da un salone ad uso laboratorio al pianterreno e un appartamento al piano primo, terreno distinto al catasto di detto comune al Foglio 31 mn 211 e 68/d.....

La suddetta descrizione dell'immobile sottoposto a vincolo di ipoteca corrisponde alla descrizione catastale d'impianto del fabbricato oggetto oggi di esecuzione immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e Magazzino

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto accertato da indagini catastali di primo impianto trattasi di immobile edificato in data anteriore al 01 Settembre 1967 al di fuori del centro abitato privo di pianificazione urbanistica comunale.

Il fabbricato costruito è da considerarsi pertanto legittimo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano degli interventi
Zona omogenea:	Zona D1A - Produttiva di Completamento - Fascia di Tutela Idraulica
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 3573 rilasciato dal Comune di Occhiobello in data 23/10/2024 (in allegato)

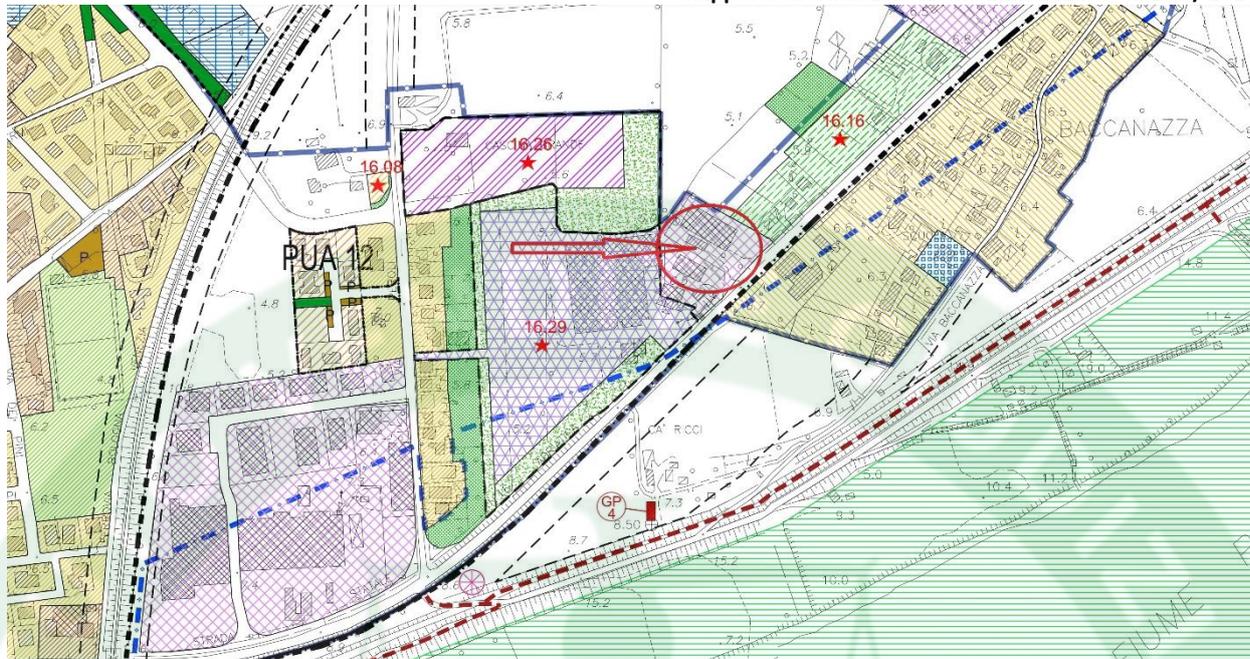
Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e Magazzino

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Area pertinenziale - Zona D1A Produttiva di completamento





	Zona C1 - Residenziale con P.U.A. approvato	Art. 5.10
	Zona C2A - Residenziale di progetto	Art. 5.11
	Zona D1A - Produttiva di completamento	Art. 5.12
	Zona D1B - Produttiva con PUA approvato	Art. 5.13

Estratto N.T.O. Art. 5.13 Piano degli Interventi (vedi CDU)

COMUNE DI OCCHIOBELLO

AREA INTERCOMUNALE 5URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA - SUAP

11. Gli interventi all'interno della zona D1A dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:

- **Percentuale superficie coperta:** non potrà essere superiore al 50% dell'area. Per le attività ad esclusiva destinazione magazzino / stoccaggio / archiviazione si prescrive l'aumento della superficie coperta fino ad un massimo del 60%. In tal caso il nuovo edificio dovrà essere progettualmente identificabile con l'attività stessa e quindi senza il soddisfacimento dei parametri di illuminazione ed aerazione.
- **Altezza massima:** non dovrà essere superiore a 8,00 m esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
- **Distanza dai confini:** non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m. È consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- **Distanza dal ciglio della strada:** non potrà essere inferiore a 5,00 m per strade non più larghe di 7,00 m; a 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 m; a 10,00 m per strade con larghezza maggiore a 15,00 m.
- **Distanza tra i fabbricati:** non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m.

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

DESCRIZIONE DEI BENI

- Fabbricato residenziale con magazzino sottostante

Trattasi di fabbricato residenziale con magazzino sottostante e area cortiliva pertinenziale in Zona D1A di completamento. Costruito negli anni sessanta, disposto su due piani fuori terra composto da



magazzino/garage al piano terra e appartamento al piano primo.

- Rifiniture esterne

Esternamente il fabbricato si presenta con pareti in muratura con intonaco il civile, canali di gronda e pluviali in rame, manto di copertura in coppi, soglia d'ingresso e davanzali di finestre in marmo, pavimentazione interna dell'androne d'ingresso, del vano scala e gradini della scala interna in granigliato di marmo.

Nel complesso l'immobile si presenta in scarso stato di conservazione e manutenzione.

APPARTAMENTO

- Consistenza immobiliare

L'appartamento oggetto del presente rapporto di stima è ubicato al primo piano dell'edificio ed è composto da : ingresso al piano terra con rampa di scale di accesso al piano primo, disimpegni antistante l'ingresso con un piccolo ripostiglio, ingresso dell'appartamento su corridoio centrale, cucina abitabile, sala da pranzo, due camere da letto e un bagno.

L'appartamento si sviluppa su una superficie principale complessiva esterna lorda di mq. 132 rilevati da consistenza catastale comprensiva del vano scale d'ingresso.

- Finiture interne dell'appartamento

L'unità abitativa ha pavimenti in granigliato di marmo, pavimentazione dei bagni in ceramica; soffitti e pareti di tutti i locali finiti con intonaco tinteggiato; pareti dei bagni e della cucina rivestiti con piastrelle di ceramica; bagno dotato dei normali accessori d'uso, con doccia; portoncino d'ingresso dell'appartamento in legno, porte interne in legno, infissi interni di finestre in legno e vetro semplice protetti con avvolgibili in PVC. Esternamente un ulteriore serramento in profilato di alluminio e vetro.

- Impianti dell'appartamento

Impianto di riscaldamento autonomo dotato di ventilconvettori in ogni stanza. Caldaia funzionante a gas di rete, scaldabagno elettrico; impianto idrico ed adduzione gas allacciati alle reti pubbliche; impianto sanitario apparentemente funzionante e allacciati alla rete pubblica smaltimento dei reflui; impianto elettrico autonomo con sufficienti punti luce e prese.

Per gli impianti non sono stati forniti i certificati di conformità ai sensi della L. n. 46/90 e successive modifiche e integrazioni.

Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica.

MAGAZZINO AL PIANO TERRA

Consistenza immobiliare

Locale accessorio posto al piano terra accessibile esternamente da due accessi carrabili protetti da saracinesche in metallo. Al momento del sopralluogo le scarse condizioni d'uso delle saracinesche non hanno consentito l'accesso al locale per verificarne le condizioni interne. La consistenza è stata determinata dalla planimetria catastale agli atti in complessivi lordi mq. 90,00;

AREA SCOPERTA

Il fabbricato è dotato di un'ampia area cortiliva scoperta.

L'area è dotata di accesso carraio protetto da cancello scorrevole in metallo prospicienti la Strada Statale 16 Adriatica. L'area cortiliva pertinente è delimitata da recinzione in paletti ferro e rete metallica.

Superficie complessiva di circa mq **222,00**

E' posto al piano: Terra - Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 01 settembre 1967 al di fuori del centro abitato del C.ne di Occhiobello;

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato;

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17 di Via Nazionale - C,ne do Occhiobello Fraz. S.M. Madalena; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 3,00 per l'Abitazione - Non rilevato per impossibilità di accesso.

L'intero fabbricato è composto da n. due; piani complessivi di cui fuori terra n. due; e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Conformità da accertare.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Ventilconvettori
Note	Conformità da accertare

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

MISURAZIONE DELLE SUPERFICI IMMOBILIARI Definizioni Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile. I rapporti mercantili superficiali sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Le superfici secondarie entrano a fare parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari talvolta esplicitamente indicati nei contratti. I rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto della pratica commerciale, della funzione assoluta e della qualità conferita all'immobile, oltre che degli accordi stabiliti dalle parti contraenti. Il rapporto mercantile può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato. SUPERFICIE DEL BENE La misura delle superfici degli immobili è svolta con il rilievo metrico secondo lo standard del "Codice della Valutazioni Immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari. Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimento. La determinazione della superficie commerciale deriva da un'operazione che concerne i rapporti mercantili tra le superfici secondarie e la superficie principale. I rapporti mercantili riguardano le superfici secondarie. Per cui la determinazione avviene secondo il seguente schema: Superfici principali + Superfici secondarie ponderate = Superficie commerciale. Sistema Italiano di Misurazione Mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata: a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi. b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35%; - balconi (con vista) 30%; - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%. - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%. - verande dotate di finiture analoghe all'abitazione princ., 80%; veranda non



abit. 60%. - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
 - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%. Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti: - locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%; - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%; - spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%; - autorimessa/garage, 50%; - posto auto coperto, 30%; Superfici determinate in parte da rilievo sul posto ed in parte da planimetrie catastali agli atti-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT-P1	superf. esterna lorda	132,00	1,00	132,00
Magazzino (C/2)	superf. esterna lorda	90,00	1,00	90,00
		222,00		222,00

Descrizione: **artigianale** di cui al punto **B - Area pertinenziale - Zona D1A Produttiva di completamento**

Terreno pertinenziale all'abitazione e magazzino.

Sull'area risultano depositate svariate autovetture, autocarri e altri mezzi in parte demoliti di proprietà della █████ occupante, con contratto scaduto in data 12 Luglio 2024.

Superficie complessiva di circa mq **1.431,00**

Il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno mn 519 - Zona Produttiva (D1A)	sup reale lorda	278,00	1,00	278,00
Terreno mn 520 - Zona Produttiva (D1A)	sup reale lorda	182,00	1,00	182,00
Terreno mn 522 - Zona Produttiva (D1A)	sup reale lorda	462,00	1,00	462,00
Terreno mn 521 - Zona Produttiva (D1A)	sup reale lorda	246,00	1,00	246,00
Terreno mn 211 - Zona Produttiva (D1A)	sup reale lorda	263,00	1,00	263,00
		1.431,00		1.431,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premettendo che il mercato immobiliare locale stà vivendo una fase critica che ha prodotto un forte rallentamento della transazioni ed un ridimensionamento dei prezzi delle compravendite, si precisa che data la specifica particolarità dell'immobile in oggetto non sono disponibili immobili simili recentemente rogitati o proposti in vendita tali da poter essere utilizzati come



comparabili ai fini della stima.

Non è possibile applicare pertanto il procedimento del Market Comparison Approach (MCA), ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il procedimento di confronto tra l'immobile in oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, comparandoli di recente e di prezzo noto.

Nella determinazione del valore attuale commerciale, pur avendo carattere di incertezza, si è adottato il criterio di stima riferibile al più probabile valore dell'immobile basato su un giudizio sintetico comparativo (expertise) in modo soggettivo fondato su base monoparametrica, determinato attraverso indagine di mercato oltre che dai valori medi derivanti da statistiche delle agenzie immobiliari della zona, sulla base dell'esperienza ed in base alla conoscenza personale del mercato immobiliare. Da indagine di mercato, considerando la tipologia immobiliare ed edilizia, la localizzazione, la destinazione, l'epoca di costruzione, la struttura, i serramenti interni ed esterni, il grado di rifinitura, viste le condizioni d'uso e manutenzione in cui si presenta l'appartamento oggetto di valutazione, si determina un valore unitario di mercato pari a € 500,00 mq. comprensivo dell'area di sedime e di pertinenza del fabbricato censito al mn. 351. Per il terreno, data la particolarità della presenza del fabbricato residenziale in posizione pressoché centrale al lotto, la larghezza esigua del lotto, la presenza di edifici limitrofi in prossimità dei confini che impongono il distacco minimo previsto dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, che ne condizionano possibilità edificatoria se non in ampliamento all'edificio esistente. Considerato che non sono stati reperiti recenti rogiti di terreni comparabili a quello in oggetto, per la determinazione del più probabile valore di mercato ci si è riferiti anche ai valori ai fini IMU fissati per le aree edificabili produttive dal comune di Occhiobello per l'anno in Corso si determina un valore di mercato pari a € 25,00 mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Ufficio tecnico di Occhiobello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Operatori locali del settore, siti internet specializzati;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione e Magazzino. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT-P1	132,00	€ 500,00	€ 66.000,00
Magazzino (C/2)	90,00	€ 250,00	€ 22.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.500,00
Valore corpo			€ 88.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.500,00

B - Area pertinenziale - Zona D1A Produttiva di completamento. artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.775,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno mn 519 - Zona Produttiva (D1A)	278,00	€ 25,00	€ 6.950,00
Terreno mn 520 - Zona Produttiva (D1A)	182,00	€ 25,00	€ 4.550,00
Terreno mn 522 - Zona	462,00	€ 25,00	€ 11.550,00



Produttiva (D1A)				
Terreno mn 521 - Zona	246,00	€ 25,00	€ 6.150,00	
Produttiva (D1A)				
Terreno mn 211 - Zona	263,00	€ 25,00	€ 6.575,00	
Produttiva (D1A)				
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.775,00	
Valore corpo			€ 35.775,00	
Valore Accessori			€ 0,00	
Valore complessivo intero			€ 35.775,00	
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.775,00	

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione e Magazzino	Abitazione di tipo economico [A3]	222,00	€ 88.500,00	€ 88.500,00
B - Area pertinenziale - Zona D1A Produttiva di completamento	artigianale	1.431,00	€ 35.775,00	€ 35.775,00

Totale € 124.275,00**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%)	€ 18.641,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato per eccesso a	€ 105.633,75
€ 106.000,00 (diconsi euro centoseimila/00)	

ROVIGO li 07 Febbraio 2025

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Eraldo Ferrari
 REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA
 UNI 11558:2014 N. 0197_VI

Allegati

- 1) Documentazione catastale;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Documentazione ipotecaria;
- 4) Documentazione edilizia;
- 5) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 6) Titoli di Provenienza;
- 7) Estratto catastale del registro delle partite 2611;
- 8) Atto di mutuo del 13 Maggio 1963 Rep. 18531 Not. Giuseppe Viscardini

