

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SAN PAOLO S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **89/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2024 ore 09:30

Giudice delle esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO**

NOTA INTEGRATIVA

LOTTO 001

Esperto alla stima: Ing. Leonardo Bonato
Codice fiscale: BNTLRD60R27E320B
Partita IVA: 00816010292
Studio in: Via Mons. Filippo Pozzato 37 - 45011 Adria
Telefono: 0426 42482
Fax: 0426 42482
Email: ing.leonardo.bonato@gmail.com
Pec: bonato.leonardo@ingpec.eu



Con la presente nota integrativa si dà conto che, a seguito dell'atto "Cessione di Contratto" del Notaio Michelangelo Casciano del 03/03/2018, repertorio n. 4424, raccolta n. 2916, registrato a Padova 1 in data 23/03/2018 al n. 4097 serie 1T e iscritto al Registro Imprese di Venezia Rovigo Delta Lagunare al n. 29040/2018, la [REDACTED] già affittuaria, cedeva a [REDACTED]

[REDACTED] la posizione contrattuale nascente dal contratto di affitto di ramo di azienda (già indicato a pagina 9 del Rapporto di Valutazione) autenticato nelle firme dallo stesso Notaio Michelangelo Casciano in data 17/01/2018, repertorio n. 4258, raccolta n. 2806, registrato a Padova 1 in data 05/02/2018 al n. 1641 serie 1T e iscritto al Registro Imprese di Venezia Rovigo Delta Lagunare al n. 10201/2018.

La cessione risulta convenuta per il prezzo di euro 1,00 (uno,00) oltre all'IVA di legge. Gli effetti del contratto di cessione decorrono dal 1 marzo 2018; nell'atto di cessione non viene indicata la data di scadenza.

Il contratto di affitto di ramo di azienda del 17/01/2018 ceduto, decorrente (come già precisato nel Rapporto di Valutazione) dal 01/02/2018, con scadenza 31/01/2024, è stato tacitamente prorogato di 6 anni e, quindi, la prossima scadenza risulta essere il 31/01/2030. Il contratto viene tacitamente prorogato di sei anni in sei anni in assenza di disdetta data sei mesi prima del termine.

In ordine all'opponibilità si indica (come già precisato al punto 3 del Rapporto di Valutazione) che il canone fissato dal contratto di affitto di ramo di azienda del 17/01/2018 risulta congruo.

Si allega l'atto di Cessione di Contratto del 03/03/2018, mentre il contratto di affitto di ramo di azienda risulta già contenuto nell'Allegato 1 del Rapporto di Valutazione depositato.

19-11-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Leonardo Bonato



Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SAN PAOLO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **89/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2024 ore 09:30

Giudice delle esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Leonardo Bonato
Codice fiscale: BNTLRD60R27E320B
Partita IVA: 00816010292
Studio in: Via Mons. Filippo Pozzato 37 - 45011 Adria
Telefono: 0426 42482
Fax: 0426 42482
Email: ing.leonardo.bonato@gmail.com
Pec: bonato.leonardo@ingpec.eu



Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiati che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascicoletti 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



condominali 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 informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte



che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 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 procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di 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 Castelmassa (**Rovigo**)
via Camatte n. 95/C n. 95/E

Lotto: 001

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

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

NOTA: si segnala che è stato pignorato il sub. 27 (ex sub. 8), bene comune non censibile ai sub. 13 e 14 (beni pignorati facenti parte del presente lotto), al sub. 12 (a sua volta bene comune non censibile ai sub. 10, 13 e 14) e al sub. 10 e 22 (beni non pignorati). Il sub. 12 (bene comune non censibile), che è funzionale all'accesso al sub. 13 (corpo A) e al sub. 14 (corpo B), è stato, quindi, pignorato indirettamente.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A:

Laboratorio per arti e mestieri [C/3] sito in Comune di Castelmassa (RO), CAP: 45035, via Camatte n. 95/C

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – proprietà in regime di [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Castelmassa, foglio 10, particella 225, Ente urbano, superficie 1.505 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Castelmassa, foglio 10, particella 225, subalterno n. 13, indirizzo via Camatte n. 95/C, piano terra-primo, categoria C/3, classe 2, consistenza 257 mq., rendita euro 544,19.

Confini unità piano terra:

- a Nord con: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 225, sub. 10, non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione) e area cortiliva comune (m.n. 225, sub. 12) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 225, sub. 13 (corpo A), al sub. 14 (corpo B), al sub. 10 (unità della stessa proprietà non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione);
- a Sud con: unità immobiliare di altra proprietà (m.n. 225, sub. 22) e area cortiliva comune (m.n. 225, sub. 12) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 225, sub. 13 (corpo A), al sub. 14 (corpo B), al sub. 10 (unità della stessa proprietà non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione);
- a Ovest con: area cortiliva comune (m.n. 225, sub. 12) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 225, sub. 13 (corpo A), al sub. 14 (corpo B), al sub. 10 (unità della stessa proprietà non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione);
- a Est con: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 225, sub. 10, non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione) e area cortiliva comune (m.n. 225, sub. 12) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 225, sub. 13 (corpo A), al sub. 14 (corpo B), al sub. 10 (unità della stessa proprietà non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione);

Confini unità piano primo:

- a Nord con: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 225, sub. 14 - corpo B) e spazio aereo su area cortiliva comune (m.n. 225, sub. 12) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 225, sub. 13 (corpo A), al sub. 14 (corpo B), al sub. 10 (unità della stessa proprietà non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione);

- a Sud con: unità immobiliare di altra proprietà (m.n. 225, sub. 22);
- a Ovest con: unità immobiliare di altra proprietà (m.n. 225, sub. 22) e spazio aereo su area cortiliva comune (m.n. 225, sub. 12) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 225, sub. 13 (corpo A), al sub. 14 (corpo B), al sub. 10 (unità della stessa proprietà non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione);
- a Est con: spazio aereo sulla porzione a p.t. del corpo A (m.n. 225, sub. 13).

Per ulteriore informazione si precisano i confini del mappale 225:

- a Nord con: fabbricato e relativa area cortiliva della stessa proprietà (m.n. 605);
- a Sud con: pubblica via (via Camatte);
- a Ovest con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 330);
- a Est con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 295).

Note generali:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella planimetria catastale, nell'elaborato planimetrico e nella mappa del catasto terreni compaiono ancora due piccoli fabbricati staccati dall'unità (una cabina ENEL e un ripostiglio) che però sono stati regolarmente demoliti con pratica edilizia.

Nell'elaborato planimetrico è assente l'indicazione dell'accesso a piano terra dall'area cortiliva comune alla porzione centrale di laboratorio artigianale.

Nell'area cortiliva a nord, è presente una tettoia non rappresentata nella planimetria catastale avente dimensioni diverse rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia regolarmente depositata; tale tettoia una volta accatastata dovrebbe rientrare tra i "beni comuni non censibili", in quanto ricadente su area comune; per questo motivo, ai fini della stima, la quota parte del valore della tettoia attribuibile ai due corpi sarà pari a 1/3 del valore totale (la residua quota parte è infatti attribuibile ad unità della stessa proprietà non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione - m.n. 225, sub. 10).

Nella porzione di laboratorio artigianale di dimensioni maggiori (più a ovest) sono assenti due fori finestra indicati invece nella parete est nella planimetria catastale.

Anche se non si tratta di una difformità, si segnala che il foro che collega le due porzioni di laboratorio artigianale (quella centrale e quella più a ovest) è chiuso da un pannello rimovibile.

Nella parete nord della porzione centrale di laboratorio è assente la finestra indicata invece in planimetria catastale.

Nella porzione di laboratorio artigianale più ad est è presente un bagno non rappresentato in planimetria catastale; nello stesso bagno è presente un piccolo foro finestra non indicato nella planimetria catastale.

Nella parete sud della porzione centrale di laboratorio artigianale è presente un restringimento dello spessore della parete non indicato invece in planimetria catastale.

Il w.c. a piano primo ha le due dimensioni di circa 30 cm. maggiori rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

A piano primo è presente una camera da letto collegata funzionalmente all'abitazione corrispondente al corpo B, indicata invece nella planimetria catastale come disbrigo del laboratorio corrispondente al corpo A.

La scala a chiocciola a piano primo è chiusa completamente da pareti, a differenza di quanto indicato nella planimetria catastale.

Si sono rilevate altezze nell'unità difformi rispetto a quanto indicato in planimetria catastale:

- La porzione di laboratorio artigianale di dimensioni maggiori (più a ovest) a piano terra ha un'altezza pari a 3,60 ml. (3,65 ml. nella planimetria catastale);
- La porzione centrale di laboratorio artigianale ha un'altezza pari a 3,50 ml. (3,25 ml. nella planimetria catastale);
- la camera da letto, il w.c. e il disimpegno a piano primo hanno un'altezza pari a 2,89 ml. (2,80 ml. nella planimetria catastale);

Regolarizzabili mediante: la tettoia dovrà essere regolarizzata al catasto terreni mediante presentazione di Pratica PREGEO, presso Agenzia del Territorio; anche i due piccoli fabbricati (già demoliti) staccati dall'unità dovranno essere rimossi mediante presentazione di Pratica PREGEO, presso Agenzia del Territorio.

Tutte le irregolarità sono regolarizzabili al catasto fabbricati mediante presentazione di Pratica DOCFA, presso Agenzia del Territorio, con nuovo elaborato planimetrico e con nuove planimetrie catastali.



Non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo B:

Abitazioni di tipo economico [A/3] sita in Comune di Castelmassa (RO), CAP: 45035, via Camatte n. 95/E

Quota e tipologia del diritto:

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

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Castelmassa, foglio 10, particella 225, Ente urbano, superficie 1.505 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Castelmassa, foglio 10, particella 225, subalterno n. 14, indirizzo via Camatte n. 95/E, piano terra-primo, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita euro 258,23.

Confini unità piano terra:

è presente solo la scala esterna che parte dall'area cortiliva comune (sub. 12).

Confini unità piano primo:

- a Nord con: parzialmente con unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 605, sub. 4 - corpo A - Lotto 2) e parzialmente spazio aereo sulla porzione a p.t. del corpo A del Lotto 2 (m.n. 605, sub. 4);
- a Sud con: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 225, sub. 13 - corpo A);
- a Ovest con: spazio aereo sulla porzione a p.t. del corpo A (m.n. 225, sub. 13 - corpo A) e spazio aereo su area cortiliva comune (m.n. 225, sub. 12) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 225, sub. 13 (corpo A), al sub. 14 (corpo B), al sub. 10 (unità della stessa proprietà non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione);
- a Est con: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 225, sub. 13 - corpo A) e spazio aereo su area cortiliva comune (m.n. 225, sub. 12) corrispondente a bene comune non censibile al m.n. 225, sub. 13 (corpo A), al sub. 14 (corpo B), al sub. 10 (unità della stessa proprietà non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione).

Per ulteriore informazione si precisano i confini del mappale 225:

- a Nord con: fabbricato e relativa area cortiliva della stessa proprietà (m.n. 605 – Lotto 2);
- a Sud con: pubblica via (via Camatte);
- a Ovest con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 330);
- a Est con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 295).

Note generali:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Una porzione del corpo B ricade sul mappale n. 605, pertanto l'unità dovrebbe avere l'identificativo catastale (m.n. 225 sub. 14) graffiato anche al n. 605.

Nell'area cortiliva a nord, è presente una tettoia non rappresentata nella planimetria catastale avente dimensioni diverse rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia regolarmente depositata; tale tettoia una volta accatastata dovrebbe rientrare tra i "beni comuni non censibili", in quanto ricadente su area comune; per questo motivo, ai fini della stima, la quota parte del valore della tettoia attribuibile ai due corpi sarà pari a 1/3 del valore totale (la residua quota parte è infatti attribuibile ad unità della stessa proprietà non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione - m.n. 225, sub. 10).

L'unità ha dimensioni difformi in alcuni vani:

- il vano pranzo-soggiorno è più largo di circa 15 cm. rispetto alla planimetria catastale;
- il vano pranzo-soggiorno è più lungo di circa 40 cm. rispetto alla planimetria catastale;
- il bagno è leggermente più lungo rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale;

È presente una piccola pensilina a sbalzo in corrispondenza dell'accesso all'unità attraverso la scala esterna, non indicata nella planimetria catastale.



Nella parete est del pranzo-soggiorno sono presenti due distinti fori finestra indicati invece come un unico foro finestra nella planimetria catastale.

Nel disimpegno è presente un gradino non indicato nella planimetria catastale.

La porta della camera da letto è spostata rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.

Si sono rilevate altezze nell'unità difformi rispetto a quanto indicato in planimetria catastale:

- la camera da letto ha un'altezza pari a 2,86 ml. (2,80 ml. planimetria catastale);
- il sottotetto ha un'altezza media pari a 1,72 ml. (1,64 ml. planimetria catastale).

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità sono regolarizzabili catastalmente mediante presentazione di Pratica DOCA, presso Agenzia del Territorio, con nuova planimetria catastale.

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto di perizia sono: un'unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale (corpo A) e un'unità immobiliare residenziale (corpo B), con relativa corte comune (anche ad altra unità immobiliare, non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione).

Le unità fanno parte di un fabbricato di forma irregolare, il cui impianto risale presumibilmente agli anni '70 e oggetto di successivi interventi edilizi tra la fine degli anni '90 e gli anni 2000; il fabbricato è edificato parzialmente su due piani fuori terra e parzialmente su un piano fuori terra ed è stato realizzato in muratura di laterizio; i solai sono in laterocemento; il tetto del fabbricato ha struttura in laterocemento con copertura: a volta realizzata in tegole marsigliesi (porzione ad un piano corpo A), a falde con tegole (porzione a due piani corpo A) e "piana" con guaina impermeabilizzante (porzione a due piani corpo B); è presente anche una tettoia in legno (lato nord dell'area cortiliva comune) con manto di copertura in pannello "finto coppo"; la piccola pensilina a copertura del pianerottolo della scala esterna è realizzata in pannelli su struttura metallica. Il fabbricato esternamente è intonacato e tinteggiato.

Il fatto che le diverse unità costituenti il Lotto 1 appartengano alla stessa proprietà cui appartengono anche le unità del Lotto 2 e anche una terza unità, che non è oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione, implica la promiscuità di alcuni impianti, aventi linee principali e contatori comuni.

L'accesso al corpo A avviene dall'area cortiliva comune collegata alla pubblica via Camatte attraverso un cancello carrabile.

L'accesso al corpo B avviene dall'area cortiliva comune (collegata alla pubblica via Camatte attraverso un cancello carrabile) tramite una scala esterna e attraverso il corpo A; il corpo B e il corpo A sono infatti in diretta comunicazione tra loro.

L'area cortiliva comune è destinata a cortile e camminamenti.

L'area cortiliva comune è delimitata generalmente da recinzioni con muretti in c.a. e sovrastante rete metallica (per alcuni tratti con siepe).

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: produttiva con alcuni insediamenti residenziali; la zona è a traffico locale con insufficiente dotazione di parcheggi pubblici.

La zona è provvista di alcuni servizi di urbanizzazione primaria. Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi:

il centro amministrativo (municipio) del Comune di Castelmassa dista 1,7 km. circa;

il centro di Castelmassa dista 47 km. circa da Rovigo (RO);

il centro di Castelmassa dista 25 km. circa da Legnago (VR);

il centro di Castelmassa dista 50 km. circa da Mantova (MN).

Caratteristiche zone limitrofe: produttive – agricole – residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Strada provinciale n. 52 a circa 1,7 km., Strada provinciale n. 43 a circa 3 km., Strada regionale n. 482 a circa 600 ml., Strada regionale n. 6 a circa 600 ml., Strada Statale n. 434 Transpolesana a circa 17,0 km., casello per autostrada A31 (Valdastico) a circa 25 km., stazione ferroviaria di Sermide (MN) a circa 7,5 km.

Servizi offerti dalla zona: Nel Comune di Castelmassa (Comune di circa 4.000 abitanti) sono presenti: sede principale municipale (a circa 1,7 km. dall'unità in oggetto), scuola dell'infanzia, primaria,



secondaria di primo grado e secondaria di secondo grado, biblioteca, verde pubblico, verde attrezzato e attrezzature sportive (piscina comunale), edificio di culto.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo A:

Laboratorio per arti e mestieri [C/3] sito in Comune di Castelmassa (RO), CAP: 45035, via Camatte n. 95/C

Occupato da:

L'unità è concessa in locazione con contratto di affitto di ramo di azienda per immobili ad uso artigianale (contratto non opponibile) datato 17/01/2018 (stipulato tra l'attuale proprietario esecutato

██████████ e l'affittuaria ██████████) e registrato a Padova il 05/02/2018 (estremi contratto n. 1641 Serie 1T); in base al contratto, avente durata sei anni a partire dal 01/02/2018 con scadenza il 31/01/2024, qualora almeno sei mesi prima della scadenza del contratto di locazione una delle parti non dia comunicazione scritta all'altra di disdetta dal contratto, mediante invio di raccomandata con ricevuta di ritorno, il contratto si intenderà rinnovato di sei anni in sei anni. Il contratto si intende, quindi, tacitamente rinnovato. Le variazioni intervenute relative all'affittuaria sono riassunte nella comunicazione, corredata degli atti che si allegano, trasmessa dallo studio ██████████ su richiesta del sottoscritto Esperto alla Stima.

Il contratto non ha per oggetto l'abitazione corrispondente al corpo B del presente Lotto, mentre ha per oggetto l'unità non pignorata e non oggetto del presente rapporto di valutazione (m.n. 225, sub. 10).

Il canone pattuito per gli immobili corrispondenti al Lotto 1 (con esclusione del corpo B) e al Lotto 2, includendo anche l'unità non pignorata (m.n. 225, sub. 10), è pari a € 12.000,00 annui (€ 1.000,00 mensili), di cui € 8.400,00 (€ 700,00 mensili) per la parte immobiliare. Il canone è congruo.

Dalle valutazioni effettuate la quota parte del canone immobiliare corrispondente al Lotto 1 (esclusivamente corpo A) è pari a € 3.132,00 annui (€ 261,00 mensili).

Identificativo corpo B:

Abitazioni di tipo economico [A/3] sita in Comune di Castelmassa (RO), CAP: 45035, via Camatte n. 95/E

Occupato da:

██████████

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:

– Nessuno

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 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ██████████ a firma del Notaio Umberto Barbieri, in data 29/04/2009, repertorio 44325/11085, iscritta a Rovigo in data 08/05/2009, ai numeri Reg. Gen. 4298 Reg. Part. 950, importo totale ipoteca € 400.000,00 di cui € 200.000,00 per capitale, della durata di 8 anni, con tasso d'interesse annuo 4,235%; NOTA: si precisa che nell'iscrizione sono presenti anche le unità immobiliari relative al Lotto 002, oggetto dello

stesso pignoramento;

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA ANNIA CREDITO COOPERATIVO DI CARTURA E DEL POLESINE SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] (terzo datore di ipoteca), [REDACTED] (terzo datore di ipoteca), a firma del Notaio Alessandro Wurzer, in data 19/05/2014, repertorio 91609/18834, iscritta a Rovigo in data 26/05/2014, ai numeri Reg. Gen. 3175 Reg. Part. 449, importo totale ipoteca € 105.000,00 di cui € 70.000,00 per capitale, di cui € 35.000,00 per spese, della durata di 15 anni, con tasso d'interesse annuo 4,5%; *NOTA 1: si precisa che nell'iscrizione sono presenti anche le unità immobiliari relative al Lotto 002, oggetto dello stesso pignoramento; NOTA 2: si precisa che nell'iscrizione sono presenti anche unità immobiliari non oggetto del presente rapporto di valutazione in quanto non oggetto di pignoramento, conseguentemente viene cancellata l'iscrizione solo limitatamente ai beni oggetto di pignoramento trattato dal presente rapporto di valutazione;*
- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da atto, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA contro [REDACTED] atto del 05/09/2017, repertorio 765/9917, iscritta a Rovigo in data 08/09/2017, ai numeri Reg. Gen. 6979 Reg. Part. 1066, importo totale ipoteca € 324.121,36 di cui € 162.060,68 per capitale, con tasso d'interesse annuo n/d; *NOTA 1: si precisa che nell'iscrizione sono presenti anche le unità immobiliari relative al Lotto 002, oggetto dello stesso pignoramento; NOTA 2: si precisa che nell'iscrizione è presente anche un'unità immobiliare non oggetto del presente rapporto di valutazione in quanto non oggetto di pignoramento, conseguentemente viene cancellata l'iscrizione solo limitatamente ai beni oggetto di pignoramento trattato dal presente rapporto di valutazione;*
- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da atto, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA contro [REDACTED] atto del 15/01/2019, repertorio 965/9919, iscritta a Rovigo in data 16/01/2019, ai numeri Reg. Gen. 504 Reg. Part. 59, importo totale ipoteca € 91.944,92 di cui € 45.972,46 per capitale, con tasso d'interesse annuo n/d; *NOTA 1: si precisa che nell'iscrizione sono presenti anche le unità immobiliari relative al Lotto 002, oggetto dello stesso pignoramento; NOTA 2: si precisa che nell'iscrizione è presente anche un'unità immobiliare non oggetto del presente rapporto di valutazione in quanto non oggetto di pignoramento, conseguentemente viene cancellata l'iscrizione solo limitatamente ai beni oggetto di pignoramento trattato dal presente rapporto di valutazione;*
- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da atto, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA contro [REDACTED] atto del 12/10/2022, repertorio 1422/9922, iscritta a Rovigo in data 13/10/2022, ai numeri Reg. Gen. 8536 Reg. Part. 1282, importo totale ipoteca € 376.446,76 di cui € 188.223,38 per capitale, con tasso d'interesse annuo n/d; *NOTA 1: si precisa che nell'iscrizione sono presenti anche le unità immobiliari relative al Lotto 002, oggetto dello stesso pignoramento; NOTA 2: si precisa che nell'iscrizione è presente anche un'unità immobiliare non oggetto del presente rapporto di valutazione in quanto non oggetto di pignoramento, conseguentemente viene cancellata l'iscrizione solo limitatamente ai beni oggetto di pignoramento trattato dal presente rapporto di valutazione.*

4.2.1.1 Annotazioni a iscrizioni:

- Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione del 12/06/2024 a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. contro [REDACTED] – Reg. Gen. 4888 Reg. Part. 3589 Pubblico ufficiale: UNEP del Tribunale di Rovigo, Repertorio n. 1535 del 17/05/2024; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

4.2.3 Altre trascrizioni:



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
– Nessuna.



- Certificato di agibilità n. 05/2014 prot. n. 7713 del 22/07/2014 relativo al P.C. n. 9/2011 e D.I.A. n. 52/2013.
- Denuncia di Inizio Attività n. 2/2015 del 20/05/2015 prot. n. 5893 per la demolizione di due annessi rustici e per la realizzazione di una struttura in legno aperta; dai documenti acquisiti dal Comune la pratica non risulta chiusa con collaudo finale.
- C.I.L.A. n. 7/2018 per ampliamento di passo carrabile esistente a nome di [REDACTED] (affittuaria); dai documenti acquisiti dal Comune la pratica non risulta chiusa con collaudo finale.

7.1 Conformità edilizia:

Identificativo corpo A:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

La tettoia ha dimensioni difformi rispetto agli elaborati grafici autorizzati: in direzione est-ovest la tettoia è adiacente all'unità confinante a ovest non oggetto del presente rapporto di valutazione (mentre invece è rappresentata come staccata dalla stessa unità confinante) ed è, quindi, più lunga di circa 1,75 ml. La tettoia, quindi, risulta avere una superficie maggiore di 20 mq., limite che solo se non superato consente di escludere il manufatto leggero dalla superficie coperta complessiva. Visto che si può realizzare un'ulteriore superficie coperta (dato che l'attuale non raggiunge il 50% del lotto) sarà necessario sanare la tettoia di 24 mq considerandola a tutti gli effetti superficie e volume.

Nella porzione di laboratorio artigianale di dimensioni maggiori (più a ovest) sono assenti due fori finestra indicati invece nella parete est dell'elaborato grafico autorizzato.

Anche se non si tratta di una difformità si segnala che il foro che collega le due porzioni di laboratorio artigianale (quella centrale e quella più a ovest) è chiuso da un pannello rimovibile.

Nella parete nord della porzione centrale di laboratorio è assente la finestra indicata invece nell'elaborato grafico autorizzato.

Nella porzione di laboratorio artigianale (più ad est) è presente un bagno non rappresentato nell'elaborato grafico autorizzato; nello stesso bagno è presente un piccolo foro finestra non indicato nell'elaborato grafico autorizzato.

Nella parete sud della porzione centrale di laboratorio artigianale è presente un restringimento dello spessore della parete non indicato invece nell'elaborato grafico autorizzato.

Il w.c. a piano primo ha dimensioni di circa 30 cm. maggiori rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico autorizzato; nel w.c. non viene rispettata la regola dell'altezza minima di superficie lavabile (2,00 ml.).

A piano primo è presente una camera da letto collegata funzionalmente all'abitazione corrispondente al corpo B, indicata invece nell'elaborato grafico autorizzato come disbrigo del laboratorio corrispondente al corpo A.

La scala a chiocciola a piano primo è chiusa completamente da pareti, a differenza di quanto indicato nell'elaborato grafico autorizzato.

per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo B:

Vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

La tettoia ha dimensioni difformi rispetto agli elaborati grafici autorizzati: in direzione est-ovest la tettoia è adiacente all'unità confinante a ovest non oggetto del presente rapporto di valutazione (mentre invece è rappresentata come staccata dalla stessa unità confinante) ed è, quindi, più lunga di circa 1,75 ml. La tettoia, quindi, risulta avere una superficie maggiore di 20 mq., limite che solo se non superato consente di escludere il manufatto leggero dalla superficie coperta complessiva. Visto che si può realizzare un'ulteriore superficie coperta (dato che l'attuale non raggiunge il 50% del lotto) sarà necessario sanare la tettoia di 24 mq considerandola a tutti gli effetti superficie e volume.

Il bagno è più stretto di 13 cm. rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico autorizzato; nel bagno non viene rispettata la regola dell'altezza minima di superficie lavabile (2,00 ml.).

È presente una piccola pensilina a sbalzo in corrispondenza dell'accesso all'unità attraverso la scala esterna, non indicata nell'elaborato grafico autorizzato.

Nella parete est del pranzo-soggiorno sono presenti due distinti fori finestra indicati invece come un unico foro finestra nell'elaborato grafico autorizzato.



Nel disimpegno è presente un gradino non indicato nell'elaborato grafico autorizzato.
Nella parete nord del sottotetto è assente un foro finestra indicato invece nell'elaborato grafico autorizzato.

Il sottotetto ha un'altezza media pari a 1,72 ml. (1,64 ml. elaborato grafico autorizzato).

Le altezze degli altri locali non sono indicate nell'elaborato grafico autorizzato.

La porta della camera da letto è spostata rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico autorizzato.

per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratorio per arti e mestieri [C/3] - corpo A

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G.
Piano Regolatore Generale:	Zona D1 – produttiva di completamento
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non precisato dall'art. 24 delle N.T.A. per la zona D1 del Comune di Castelmassa
Rapporto di copertura:	Non superiore al 50 % dell'area (art. 24 delle N.T.A. per la zona D1 del Comune di Castelmassa)
Altezza massima ammessa:	8,00 ml. (art. 24 delle N.T.A. per la zona D1 del Comune di Castelmassa)
Volume massimo ammesso:	1800 mc. ovvero il volume corrispondente al prodotto tra la superficie del fabbricato moltiplicata per un'altezza pari alla differenza tra la massima altezza ammessa (8,00 ml.) e l'attuale altezza dell'unità.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	894 mc.
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G. di Castelmassa (zona D1). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	Nella valutazione della residua potenzialità edificatoria non si è tenuto conto dell'area comune (anche ad altre unità non oggetto del presente rapporto di valutazione),



	ma si è valutato solamente l'ulteriore volume che può essere realizzato sopra l'esistente, fino al raggiungimento dell'altezza massima ammessa.
--	---

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica - edilizia.

Abitazioni di tipo economico [A/3] - corpo B

Strumento urbanistico vigente:	P.R.G.
Piano Regolatore Generale:	Zona D1 – produttiva di completamento
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non precisato dall'art. 24 delle N.T.A. per la zona D1 del Comune di Castelmassa
Rapporto di copertura:	Non superiore al 50 % dell'area (art. 24 delle N.T.A. per la zona D1 del Comune di Castelmassa)
Altezza massima ammessa:	8,00 ml. (art. 24 delle N.T.A. per la zona D1 del Comune di Castelmassa)
Volume massimo ammesso:	443 mc. ovvero il volume corrispondente al prodotto tra la superficie del fabbricato moltiplicata per un'altezza pari alla differenza tra la massima altezza ammessa (8,00 ml.) e l'attuale altezza dell'unità.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	140 mc.
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.R.G. di Castelmassa (zona D1). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	Nella valutazione della residua potenzialità edificatoria non si è tenuto conto dell'area comune (anche ad altre unità non oggetto del presente rapporto di valutazione), ma si è valutato solamente l'ulteriore volume che può essere realizzato sopra l'esistente, fino al raggiungimento dell'altezza massima ammessa.



Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica - edilizia.

Descrizione: **Laboratorio per arti e mestieri [C/3] – corpo A**

La presente unità immobiliare oggetto di perizia è destinata a laboratorio artigianale con relativa corte comune (anche ad altre unità immobiliari).

Il corpo A fa parte un fabbricato di forma irregolare, il cui impianto risale presumibilmente agli anni '70 e oggetto di successivi interventi edilizi tra la fine degli anni '90 e gli anni 2000; il corpo A è edificato generalmente su un piano fuori terra e, limitatamente, su due piani fuori terra, ed è realizzato in muratura di laterizio; i solai sono in laterocemento; il tetto del fabbricato ha struttura in laterocemento con copertura: a volta realizzata in tegole marsigliesi (porzione ad un piano), a falde con tegole (porzione a due piani); è presente anche una tettoia in legno (lato nord dell'area cortiliva comune) con manto di copertura in pannello "finto coppo". Il fabbricato esternamente è intonacato e tinteggiato.

L'accesso al corpo A avviene dall'area cortiliva comune collegata alla pubblica via Camatte attraverso un cancello carrabile.

È presente una scala a chiocciola interna che collega il piano terra con il piano primo.

Il corpo A e il corpo B sono in diretta comunicazione.

L'area cortiliva comune è destinata a cortile e camminamenti.

L'area cortiliva comune è delimitata generalmente da recinzioni con muretti in c.a. e sovrastante rete metallica (per alcuni tratti con siepe).

L'unità è composta dai seguenti vani a piano terra: n. 3 ambienti destinati a laboratorio artigianale, bagno (non regolare), un piccolo vano ove è ubicata la scala a chiocciola. È presente una tettoia aperta in legno ricadente sull'area comune (m.n. 225, sub. 12), a nord.

L'unità è composta dai seguenti vani a piano primo: camera da letto, w.c., disimpegno.

L'unità ha le seguenti altezze a piano terra:

- La porzione di laboratorio artigianale di dimensioni maggiori (più a ovest) ha un'altezza pari a 3,60 ml.;
- La porzione centrale di laboratorio artigianale ha un'altezza pari a 3,50 ml.;
- La tettoia ha un'altezza media pari a 2,50 ml.;

L'unità ha le seguenti altezze a piano primo:

- la camera da letto, il w.c. e il disimpegno hanno un'altezza pari a 2,89 ml.;

La superficie dell'unità è complessivamente di circa mq. **258**.

Si considera inoltre la quota parte della tettoia realizzata su area comune (24 mq.).

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – proprietà in regime di [REDACTED]

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a volta e a falde ; materiale: struttura in laterocemento e legno (per la tettoia) ; condizioni: più che sufficienti
Solai	tipologia: laterocemento ; condizioni: più che sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura in laterizio e legno (tettoia) ; condizioni: più che sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: fissa, singola e doppia anta a battente ; materiale: alluminio e vetro singolo (piano terra), alluminio e vetro camera (piano primo) ; protezione: avvolgibili e inferriate (solo per



	finestre a piano primo); materiale protezione: pvc e acciaio; condizioni: più che sufficienti
Porte interne	tipologia: singola anta a battente e REI ; materiale: legno tamburato e metallo ; condizioni: più che sufficienti
Portoncino d'ingresso	tipologia: singola anta a battente (una con maniglione anti panico) ; materiale: legno e metallo ; condizioni: più che sufficienti
Portone	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: metallo e vetro ; protezione: serranda ; materiale protezione: metallo ; condizioni: più che sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio ; rivestimento: intonaco tinteggiato ; condizioni: più che sufficienti
Pareti interne	materiale: muratura in laterizio ; rivestimento: intonaco tinteggiato ; condizioni: sufficienti
Soffitti	materiale: generalmente intonaco tinteggiato, quadrotti di fibra minerale (porzione di laboratorio artigianale di dimensioni maggiori) ; condizioni: più che sufficienti
Rivestimento pareti bagno p.t. (non regolare)	materiale: limitatamente piastrelle in ceramica ; condizioni: sufficienti
Rivestimento pareti bagno p.1°	materiale: piastrelle in ceramica ; condizioni: sufficienti (perché non viene rispettata la regola dell'altezza minima di superficie lavabile)
Pavim. interna	materiale: generalmente piastrelle in ceramica, parzialmente piastrelle in graniglia (porzione di laboratorio artigianale di dimensioni maggiori) ; condizioni: sufficienti
Pavim. esterna (area comune)	materiale: ghiaia, battuto cementizio, piastrelle in ceramica (in corrispondenza della tettoia), area verde ; condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: parzialmente tegole marsigliesi in laterizio (porzione a un piano), parzialmente tegole (porzione a due piani), pannello sandwich "finto coppo" (tettoia) ; condizioni: sufficienti
Scala	tipologia: a chiocciola ; struttura: metallo ; materiale di rivestimento: metallo ; servoscala: assente ; condizioni: appena sufficienti
Recinzioni (comuni)	tipologia: rete metallica su muretto in c.a. e siepe ; condizioni: sufficienti
Cancello pedonale	assente
Cancello carrabile (comune)	tipologia: scorrevole ; materiale: acciaio ; apertura: elettrica ; condizioni: più che sufficienti
Lattoneria	tipologia: grondaie e pluviali ; materiale: lamiera metallica ; condizioni: sufficienti



Impianti:

Elettrico tipologia: **generalmente a vista, parzialmente sottotraccia (unico contatore comune a corpo B, ubicato in corrispondenza della tettoia);** condizioni: **da sottoporre a verifica per normalizzazione;** conformità: **non sono state acquisite dichiarazioni di conformità**

Idrico tipologia: **sottotraccia e limitatamente a vista con presenza di boiler elettrico (unico contatore comune a corpo B, ubicato nella area cortiliva a sud);** alimentazione: **diretta da rete comunale;** condizioni: **da sottoporre a verifica per normalizzazione;** conformità: **non sono state acquisite dichiarazioni di conformità**

Termico assente

Gas assente

Climatizzazione assente

Video/citofonico assente

Telefonico assente

Televisivo assente

Fognario tipologia: **rete di smaltimento acque nere con recapito finale incerto;** condizioni: **da sottoporre a verifica per normalizzazione;** conformità: **non è stata fornita l'autorizzazione allo scarico**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
laboratorio (piano terra-primo)	Sup. lorda di pavimento	258,00	1,00	258,00
Totale	Sup. lorda di pavimento	258,00	/	258,00

Descrizione: **Abitazioni di tipo economico [A/3] – corpo B**

La presente unità immobiliare oggetto di perizia è un'unità residenziale con relativa corte comune. Il corpo B fa parte un fabbricato di forma irregolare, il cui impianto risale presumibilmente agli anni '70 e oggetto di successivi interventi edilizi tra la fine degli anni '90 e gli anni 2000; il corpo B è ubicato al piano primo ed è stato realizzato in muratura di laterizio; i solai sono in laterocemento; il tetto dell'unità ha struttura piana in laterocemento con guaina impermeabilizzante. L'unità esternamente è intonacata e tinteggiata.

L'accesso al corpo B avviene dall'area cortiliva comune (collegata alla pubblica via Camatte attraverso un cancello carrabile) tramite una scala esterna e attraverso il corpo A; il corpo B e il corpo A sono infatti in diretta comunicazione tra loro.

L'area cortiliva comune è destinata a cortile e camminamenti.

L'area cortiliva comune è delimitata generalmente da recinzioni con muretti in c.a. e sovrastante rete metallica (per alcuni tratti con siepe).

L'unità è composta dai seguenti vani a piano primo: pranzo-soggiorno (con angolo cottura), disimpegno, bagno, camera da letto, sottotetto (sovrastante il mappale n. 605); è presente anche una piccola pensilina a copertura del pianerottolo a piano primo della scala esterna.

L'unità ha le seguenti altezze a piano primo:

- il pranzo-soggiorno ha un'altezza pari a 2,81 ml.;
- il disimpegno e bagno hanno un'altezza pari a 2,82 ml.;
- la camera da letto ha un'altezza pari a 2,86 ml.;
- il sottotetto ha un'altezza media pari a 1,72 ml..
- La tettoia ha un'altezza media pari a 2,50 ml.;

La superficie dell'unità è complessivamente di circa mq. **123**, di cui mq. 118 per l'abitazione e mq. 5 per il pianerottolo di arrivo della scala esterna.

Si considera inoltre la quota parte della tettoia realizzata su area comune (24 mq.).

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – proprietà in regime di [REDACTED]

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: piana ; materiale: struttura in laterocemento e legno (per la tettoia) ; condizioni: più che sufficienti
Solai	tipologia: laterocemento ; condizioni: più che sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura in laterizio e legno (tettoia) ; condizioni: più che sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: singola e doppia anta a battente, anta e ribalta ; materiale: alluminio e vetro camera ; protezione: avvolgibili in pvc (dotate di apertura/chiusura elettrica solo per alcune finestre) e inferriate metalliche alcune finestre ; condizioni: buone
Porte interne	tipologia: singola anta a battente/scorrevole ; materiale: legno tamburato e legno e vetro ; condizioni: buone
Portoncino d'ingresso	tipologia: doppia anta a battente (non blindato) ; materiale: alluminio ; condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio ; rivestimento: intonaco tinteggiato ; condizioni: più che sufficienti
Pareti interne	materiale: muratura in laterizio ; rivestimento: intonaco tinteggiato ; condizioni: buone
Soffitti	materiale: intonaco ; condizioni: buone
Rivestimento pareti bagno	materiale: piastrelle in ceramica ; condizioni: sufficienti (perché non viene rispettata la regola dell'altezza minima di superficie lavabile)
Rivestimento pareti cucina	materiale: parzialmente piastrelle in ceramica ; condizioni: buone
Pavim. interna	materiale: gres porcellanato ; condizioni: buone



Pavim. esterna (area comune)	materiale: ghiaia, battuto cementizio, piastrelle in ceramica (in corrispondenza della tettoia), area verde; condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: cls con guaina impermeabilizzante; condizioni: sufficienti
Scala esterna	tipologia: a rampe, struttura: metallo; materiale di rivestimento: metallo; servoscala: assente; condizioni: sufficienti
Recinzioni (comuni)	tipologia: rete metallica su muretto in c.a. e siepe; condizioni: sufficienti
Cancello pedonale	assente
Cancello carrabile (comune)	tipologia: scorrevole; materiale: acciaio; apertura: elettrica; condizioni: più che sufficienti
Lattoneria	assente
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia (unico contatore comune a corpo A, ubicato nella tettoia); condizioni: più che sufficienti , anche se si ritiene opportuno sottoporlo a verifica; conformità: sono state acquisite dichiarazioni di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia (unico contatore comune a corpo A, ubicato nella area cortiliva a sud); condizioni: più che sufficienti, anche se si ritiene opportuno sottoporlo a verifica; conformità: sono state acquisite dichiarazioni di conformità
Termico	tipologia: impianto a pavimento; caldaia: murale a condensazione; diffusori: impianto a pavimento; alimentazione: gpl; condizioni: buone, anche se si ritiene opportuno sottoporlo a verifica; conformità: sono state acquisite dichiarazioni di conformità
Gas	tipologia: impianto sottotraccia e a vista [bombolone comune con altra abitazione (m.n. 605 sub. 3 graffato al m.n. 606 sub. 2) di altra proprietà non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione e con corpo A del Lotto 2 per alimentazione cabina di verniciatura]; alimentazione: gpl; condizioni: sufficienti, anche se si ritiene opportuno, per la promiscuità dell'impianto, sottoporlo a verifica; conformità: sono state acquisite dichiarazioni di conformità
Climatizzazione	Presente n. 1 split; condizioni: da sottoporre a verifica per normalizzazione; conformità: non sono state acquisite dichiarazioni di conformità
Video/citofonico	assente
Telefonico	assente
Televisivo	Antenna presente e comune con altra abitazione



Fognario

tipologia: **rete di smaltimento acque nere con recapito finale incerto**; condizioni: **da sottoporre a verifica per normalizzazione**; conformità: **non è stata fornita l'autorizzazione allo scarico**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione (piano primo)	Sup. lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
sottotetto (piano primo)	Sup. lorda di pavimento	10,00	0,35	3,50
Pianerottolo di arrivo della scala esterna	Sup. lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
Totale	Sup. lorda di pavimento	123,00	/	112,75

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al P.R.G. vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione, dotazione di impianti tecnologici e promiscuità degli stessi, grado di finitura). Nella ricerca del più probabile valore commerciale si è proceduto alla valutazione secondo il metodo della stima sintetica basata sul raffronto con gli immobili di caratteristiche simili, presenti nella zona, e si è assunto il metro quadrato come valore unitario di riferimento. Si è tenuto conto dell'area scoperta comune come "comodo" dell'unità e si è considerata la quota di pertinenza della tettoia su area comune.

Si è attribuito al corpo A il valore unitario specifico di 300 €/mq.

Si è attribuito al corpo B il valore unitario specifico di 600 €/mq.

Si è attribuito alla tettoia il valore unitario complessivo di 90 €/mq.; la quota di pertinenza di ciascun corpo è, quindi, di 30 €/mq., considerando che la rimanente quota parte è di pertinenza dell'unità della stessa proprietà non oggetto di pignoramento e del presente rapporto di valutazione (m.n. 225, sub. 10).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo, Ufficio tecnico di Castelmassa, osservatorio del mercato immobiliare, Agenzie immobiliari operanti nella zona, Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

corpo	Immobile	Sup. lorda	Sup. Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	Valore diritto e quota totale
A	Laboratorio	258,00	258,00	77.400,00	77.400,00	78.120,00
A1	Quota di pertinenza della tettoia su area comune	24,00	24,00	720,00	720,00	
B	Abitazione	123,00	112,75	67.650,00	67.650,00	68.370,00
B1	Quota di pertinenza della tettoia su area comune	24,00	24,00	720,00	720,00	
				146.490,00	146.490,00	146.490,00



Valore laboratorio (A) deriva da Sup. equivalente 258,00 mq. × 300,00 €/mq. = € 77.400,00

Valore quota di pertinenza della tettoia su area comune (A1) deriva da Sup. equivalente 24,00 mq. × 30,00 €/mq. = € 720,00

Valore complessivo laboratorio (A) deriva da € 77.400,00 + € 720,00 = € **78.120,00**

Valore abitazione (B) deriva da Sup. equivalente 112,75 mq. × 600,00 €/mq. = € 67.650,00

Valore quota di pertinenza della tettoia su area comune (B1) deriva da Sup. equivalente 24,00 mq. × 30,00 €/mq. = € **720,00**

Valore complessivo abitazione (B) deriva da € 67.650,00 + € 720,00 = € **68.370,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% (CORPO A) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 11.718,00

Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (CORPO A):

€ 4.000,00

Riduzione del valore del 15% (CORPO B) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 10.255,50

Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (CORPO B):

€ 4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **116.516,50**

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO A:

€ **116.500,00**

Allegati:

- 1) documentazione ipotecaria – atto di compravendita – contratto di affitto di ramo di azienda
- 2) documentazione catastale
- 3) documentazione urbanistica con certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Castelmasa
- 4) pratiche edilizie reperite presso il Comune di Castelmasa
- 5) documentazione fotografica

Data generazione:
16-10-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Leonardo Bonato

