

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL, QUALE MANDATARIA DI AMCO
ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **200/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-03-2025 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **IVG**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – CASA D'ABITAZIONE DI TIPO
ECONOMICO CON DUE UNITA' ABITATIVE,
PERTINENZE E AREA SCOPERTA

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

Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A

Partita IVA: 00701850299

Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro

Telefono: 0425 440086

Fax: 0425 440086

Email: paolotummi@gmail.com

Pec: paolo.tumminello@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via di Mezzo 529 - Castelnuovo Bariano (RO) - 45030

Lotto: 001 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON PERTINENZE E AREA SCOPERTA

Corpo: A abitazione di tipo economico mn 159/10, 159/11, fg 18

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

1 [REDACTED] Proprieta'
1/2 2 [REDACTED] Proprieta'
1/2 Regime: bene personale, foglio 18, particella 159, subalterno 11, indirizzo VIA DI MEZZO n. 529, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 126 m² Totale: escluse aree scoperte**: 125 m², rendita € Euro 309,87

foglio 18, particella 159, subalterno 10, indirizzo VIA DI MEZZO n. 529, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 116 m² Totale: escluse aree scoperte**: 112 m², rendita € Euro 309,87

Partita 1 :aree di enti urbani e promiscui, sezione censuaria CASTELNOVO BARIANO (Codice:C215)foglio 18, particella 159, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 672 mq, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00,

1 [REDACTED] Proprieta' 1/2
Regime: bene personale 2 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/2, sezione censuaria CASTELNOVO BARIANO (Codice:C215)foglio 18, particella 157, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 796 MQ, reddito dominicale: € Euro 6,91, reddito agrario: € Euro 4,52,

BENE COMUNE NON CENSIBILE, foglio 18, particella 159, subalterno 12, indirizzo VIA DI MEZZO n. 529, piano T

Confini generali del Lotto: Nord Via Calchetti; Est Via di Mezzo; Sud mappali 197 e 186, foglio 18; Ovest mappali 186, 160 e 196, foglio 18.

2. Stato di possesso

Bene: Via di Mezzo 529 - Castelnuovo Bariano (RO) - 45030

Lotto: 001 - CASA D'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON DUE UNITA' ABITATIVE, PERTINENZE E AREA SCOPERTA

Corpo: A abitazione di tipo economico mn 159/10, 159/11, fg 18

Possesso: Occupato da [REDACTED]



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via di Mezzo 529 - Castelnuovo Bariano (RO) - 45030

Lotto: 001 - CASA D'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON DUE UNITA' ABITATIVE, PERTINENZE E AREA SCOPERTA SCOPERTA

Corpo: A abitazione di tipo economico mn 159/10, 159/11, fg 18

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via di Mezzo 529 - Castelnuovo Bariano (RO) - 45030

Lotto: 001 - CASA D'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON DUE UNITA' ABITATIVE, PERTINENZE E AREA SCOPERTA

Corpo: A abitazione di tipo economico mn 159/10, 159/11, fg 18

Creditori Iscritti: BANCA ANTONVENETA S.P.A. Sede PADOVA (PD), Equitalia Polis S.p.A. Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 07843060638, EQUITALIA NORD S.P.A. Codice fiscale 072 447 30961 Sede MILANO (MI), CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL,QUALE MANDATARIA DI AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via di Mezzo 529 - Castelnuovo Bariano (RO) - 45030

Lotto: 001 - CASA D'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON DUE UNITA' ABITATIVE, PERTINENZE E AREA SCOPERTA

Corpo: A abitazione di tipo economico mn 159/10, 159/11, fg 18

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via di Mezzo 529 - Castelnuovo Bariano (RO) - 45030

Lotto: 001 - CASA D'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO OCN DUE UNITA' ABITATIVE, PERTINENZE E AREA SCOPERTA SCOPERTA

Corpo: A abitazione di tipo economico mn 159/10, 159/11, fg 18



Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via di Mezzo 529 - Castelnuovo Bariano (RO) - 45030

Lotto: 001 - CASA D'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON DUE UNITA' ABITATIVE, PERTINENZE E AREA SCOPERTA

Corpo: A abitazione di tipo economico mn 159/10, 159/11, fg 18

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via di Mezzo 529 - Castelnuovo Bariano (RO) - 45030

Lotto: 001 -CASA D'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON DUE UNITA' ABITATIVE, PERTINENZE E AREA SCOPERTA

Valore complessivo intero: 57.851,92

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune 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 precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico.



Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Beni in **Castelnovo Bariano (RO)**
Località/Frazione
Via di Mezzo 529

Lotto: 001 - CASA D'ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON DUE UNITA' ABITATIVE, PERTINENZE E AREA SCOPERTA

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

Nulla da segnalare in merito

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

Si - lo stato delle trascrizioni è regolare.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A A abitazione di tipo economico mn 159/10, 159/11, fg 18

Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 45030, Via di Mezzo 529

Note: Abitazione accostata di vecchia costruzione e area cortiliva di pertinenza.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED]

Proprietà' 1/2 2 [REDACTED]

Proprietà' 1/2 Regime: bene personale, foglio 18, particella 159, subalterno 11, indirizzo VIA DI MEZZO n. 529, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 126 m² Totale: escluse aree scoperte**: 125 m², rendita € Euro 309,87

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/02/2013 Pratica n. RO0012343 in atti dal 15/02/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1282.1/2013);

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 [REDACTED]

Proprietà' 1/2 2 [REDACTED]

Proprietà' 1/2 Regime: bene personale, foglio 18, particella 159, subalterno 10, indirizzo VIA DI MEZZO n. 529, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 116 m² Totale: escluse aree scoperte**: 112 m², rendita € Euro 309,87

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/01/2013 Pratica n. RO0005011 in atti dal 23/01/2013 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 387.1/2013).



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Partita 1 :aree di enti urbani e promiscui , sezione censuaria CASTELNOVO BARIANO (Codice:C215), foglio 18, particella 159, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 672 mq, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00
 Derivante da: - Tipo Mappale del 27/09/2012 Pratica n. RO0122574 in atti dal 27/09/2012 presentato il 27/09/2012 (n. 122574.1/2012); - TIPO MAPPALE del 04/06/1986 Pratica n. 98945 in atti dal 30/09/2002 (n. 40.1/1986); - Impianto meccanografico del 24/03/1977 .

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1 [REDACTED]
 Proprieta' 1/2 Regime: bene personale 2 [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 1/2 , sezione censuaria CASTELNOVO BARIANO (Codice:C215), foglio 18, particella 157, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 796 MQ, reddito dominicale: € Euro 6,91, reddito agrario: € Euro 4,52
 Derivante da: - Impianto meccanografico del 24/03/1977.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: BENE COMUNE NON CENSIBILE, foglio 18, particella 159, subalterno 12, indirizzo VIA DI MEZZO n. 529, piano T
 Derivante da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/01/2013 Pratica n. RO0005011 in atti dal 23/01/2013 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 387.1/2013).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- casa d'abitazione
 - difformità sanabili:
 - chiusura dello spazio sottostante la scala esterna posta in aderenza alla parete Ovest;
 - realizzazione di copertura della scala esterna con struttura in legno priva di rilevanza urbanistica;
 - realizzazione di copertura con struttura in legno priva di rilevanza urbanistica dell'entrata alla porzione Nord;
 - modifiche interne alla porzione nord della casa d'abitazione: si dovrà trovare una soluzione diversa per la scala interna che è di larghezza insufficiente e di pendenza eccessiva;
 - modifiche non sanabili:
 - realizzazione di bussola d'entrata all'appartamento del piano terra realizzata con struttura mista in alluminio, metallo e plastica.
- Pertinenze
 - difformità sanabili
 - modifiche interne e prospettiche con mantenimento della sagoma della pertinenza in passato ex garage e allo stato attuale lavanderia e cantina;
 - difformità non sanabili:
 - realizzazione di porticato in legno in assenza di titoli abilitativi, a distanza irregolare dal confine, da rimuovere);
 - costruzione di tettoia in legno a nord della pertinenza di cui sopra realizzata in assenza di titolo abilitativo, a distanza irregolare dal confine, da rimuovere.

Regolarizzabili mediante: demolizione e rimozione e pratica edilizia SCIA a sanatoria.
 Descrizione delle opere da sanare: quelle precedentemente indicate.



Note: l'onere della rimozione è stato già inserito al capitolo della regolarità urbanistica.

Conformità catastale:

non è possibile attestare la regolarità catastale in quanto si dovrà provvedere all'aggiornamento della mappa catastale in seguito alla chiusura della scala esterna sul lato est della casa d'abitazione e alla rappresentazione in linea tratteggiata della sagoma della tettoia in legno da rimuovere perché abusiva non sanabile; dovranno essere ripresentate le planimetrie catastali provvedendo all'eliminazione della tettoia contraddistinta sulla planimetria catastale del mn 159 sub 10 dalla scritta "portico" perché abusiva e da demolire; e relativamente all'al. 159sub 11 dovrà essere corretta la distribuzione interna, non risulta il piccolo disimpegno alla sommità della scala.

Dovrà essere inoltre corretta la porta d'accesso al wc del piano terra.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: non è stato aggiornato l'accatastamento dell'immobile dato che preliminarmente alla variazione catastale si dovrà provvedere alla sanatoria edilizia delle parti sanabili e alla demolizione delle parti non sanabili ; inoltre nella pratica di aggiornamento catastale si dovrà riportare il riferimento alle pratiche edilizie che saranno presentate al Comune di Castelnuovo Bariano a cura del futuro acquirente.

Note generali: null'altro da segnalare.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova all'incirca a metà strada tra i comuni di Castelnuovo Bariano e Castelmasa all'incrocio tra le vie Calchetti e via bassa a circa 1 km dall'abitato di Castelnuovo Bariano e circa 1,5 km dal centro abitato di Castelmasa.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (ad eccezione delle fogne pubbliche) e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: scuole per l'infanzia, primarie (Raisi G.-Fraz.S. Pietro Polesine), uffici , negozi, farmacia, chiesa, banche (buone (nell'abitato di Castelmasa e Castelnuovo Bariano)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Castelmasa (RO), Sermide (MN).

Attrazioni paesaggistiche: zona arginale del fiume Po.

Attrazioni storiche: Museo civico Archeologico, nella frazione di San Pietro Polesine, Chiesa di Sant'Antonio di Padova (Castelnuovo Bariano), Palazzo Bentivoglio (Castelmasa).

Principali collegamenti pubblici: una linea extraurbana gestita dalla Busitalia-SIT 1 km, casello A13 Occhiobello 27 km, Distanza da Castelmasa 1.5 km ca, distanza da Sermide (MN) 3.5 km circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

Opponibilità ai terzi:

Note: nulla da segnalare in merito.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. Sede PADOVA (PD) contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 65.000,00 ; A rogito di Dr. Egidio Ferrara notaio in Sermide (MN) in data 06/08/2007 ai nn. 9889/2758; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 13/08/2007 ai nn. 9882/2728 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune C215 - CASTELNOVO BARIANO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 18 Particella 159 Subalterno 4 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo CORSO DI DEFINIZIONE N. civico - Immobile n. 2 Comune C215 - CASTELNOVO BARIANO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 18 Particella 159 Subalterno 5 Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo CORSO DI DEFINIZIONE N. civico - Immobile n. 3 Comune C215 - CASTELNOVO BARIANO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 18 Particella 159 Subalterno 6 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4.5 vani ECONOMICO Indirizzo CORSO DI DEFINIZIONE N. civico - Immobile n. 4 Comune C215 - CASTELNOVO BARIANO (RO) Catasto TERRENI Foglio 18 Particella 159 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 6 are 72 centiare Immobile n. 5 Comune C215 - CASTELNOVO BARIANO (RO) Catasto TERRENI Foglio 18 Particella 157 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 96 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale BANCA ANTONVENETA S.P.A. Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02691680280 Domicilio ipotecario eletto CASTELNOVO BARIANO - P.ZZA MUNICIPALE 8 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 In qualità di -

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED] Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) TRATTASI DI ABITAZIONE E TERRENO SITI



IN CASTELNOVO BARIANO ALLA VIA ROSTA CALCHETTI N. 262 CON I SEGUENTI CONFINI: A NORD LA VIA CALCHETTI, A EST LA PARTICELLA N. 331 FG.3, A SUD LA VIA DI MEZZO, A OVEST RAGIONI [REDACTED]

Nota del CTU : i subalterni 4, 5, 6 nel mappale 159 fg 18 sono stati soppressi e hanno originato quelli oggi oggetto della procedura esecutiva immobiliare Sub 10 e Sub 11.

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Polis S.p.A. Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 07843060638 contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 27.611,30; Importo capitale: € 13.805,65 ; A rogito di NAPOLI (NA) in data 29/10/2009 ai nn. 123828/99; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 06/11/2009 ai nn. 10331/2377 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune C215 - CASTELNOVO BARIANO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 18 Particella 159 Subalterno 6 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,5 vani Indirizzo VIA CALCHETTI N. civico - Piano 1 Immobile n. 2 Comune C215 - CASTELNOVO BARIANO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 18 Particella 159 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,5 vani Indirizzo VIA DI MEZZO N. civico - Piano T Immobile n. 3 Comune C215 - CASTELNOVO BARIANO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 18 Particella 159 Subalterno 8 Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Indirizzo VIA DI MEZZO N. civico - Immobile n. 4 Comune C215 - CASTELNOVO BARIANO (RO) Catasto TERRENI Foglio 18 Particella 157 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 96 centiare Indirizzo N.P. N. civico - Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale Equitalia Polis S.p.A. Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 07843060638 Domicilio ipotecario eletto ROVIGO - VIA SACRO CUORE, 5 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Nota del CTU: I sub. 6 e 7 del mappale 159 fg 18, Sono stati soppressi con variazioni catastali e oggi sono parte degli delle u.i. 159 sub. 10 e sub 11 oggetto della procedura esecutiva.

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. Codice fiscale 072 447 30961 Sede MILANO (MI) contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; Importo ipoteca: € 45.425,56; Importo capitale: € 22.712,78 ; A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. Codice fiscale 072 447 30961 Sede MILANO (MI) in data 21/03/2016 ai nn. 363/9916; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 24/03/2016 ai nn. 2367/358 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune C215 - CASTELNOVO BARIANO (RO) Catasto TERRENI Foglio 18 Particella 157 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 96 centiare Immobile n. 2 Comune C215 - CASTELNOVO BARIANO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 18 Particella 159 Subalterno 10 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6,0 vani Immobile n. 3 Comune C215 - CASTELNOVO BARIANO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 18 Particella 159 Subalterno 11 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6,0 vani Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE Denominazione o ragione sociale EQUITALIA NORD S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 07244730961 Domicilio ipotecario eletto VIA DEL SACRO CUORE, 5 - ROVIGO Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED]



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 09976201500000040000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 28012015 NUMERO DI RUOLO: 250090, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T5F , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 11062010 NUMERO DI RUOLO: 550057, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T5F , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 19012011 NUMERO DI RUOLO: 603, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 710000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22062010 NUMERO DI RUOLO: 2646, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12415, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 18072011 NUMERO DI RUOLO: 1295, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 18334, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 04032013.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL,QUALE MANDATARIA DI AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED]; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ROVIGO Codice fiscale 800 060 10294 Sede ROVIGO (RO) in data 08/10/2024 ai nn. 2727 iscritto/trascritto a Rovigo in data 15/11/2024 ai nn. 9654/7017; Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune C215 - CASTELNOVO BARIANO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 18 Particella 159 Subalterno 10 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza - Immobile n. 2 Comune C215 - CASTELNOVO BARIANO (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 18 Particella 159 Subalterno 11 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza - Immobile n. 3 Comune C215 - CASTELNOVO BARIANO (RO) Catasto TERRENI Foglio 18 Particella 157 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 05828330638 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 In qualità di [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare SI PRECISA QUANTO SEGUE:- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZION E B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PE RTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- I L PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER EURO 66.857,19 OLTRE INTERESSI E S PESE FINO AL SODDISFO.- CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. CON SEDE IN B OLOGNA VIA DELLA BEVERARA N. 19, NON IN PROPRIO MA QUALE PROCURATRICE DI AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., CON SEDE IN NAPOLI, ALLA VI A SANTA BRIGIDA N. 39, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL' AVV. [REDACTED] DEL FORO DI PADOVA, ED ELETIVAMENTE E DOMICILIATA PRESSO LA CASELLA DI POSTA CERTIFICATA [REDACTED]

Nota del CTU: Precisazioni: - Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 18 Particella 159 Subalterno 10 e Subalterno 11 derivano dagli immobili riportati in NCEU a



Foglio 18 Particella 159 Subalterno 6, Subalterno 7, Subalterno 8 e Subalterno 9, derivanti dal Subalterno 3 a sua volta derivante dal Subalterno 1 e Subalterno 2..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

E' stata fatta la visura di aggiornamento della situazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari, non sono emersi ulteriori elementi rispetto a quanto indicato nel certificato notarile a fascicolo. Sono state prelevate le visure catastali aggiornate, le planimetrie catastali in atti e la mappa catastale del catasto terreni.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: non pertinente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'abitazione non è accessibile a persone handicappate, l'adeguamento potrebbe essere realizzato con l'installazione di un montascale per accedere ai vani del primo piano ed inoltre necessitano ulteriori opere di adattamento delle u.i. .

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: date le caratteristiche del fabbricato, caratterizzate alla mancanza di isolamento termico delle pareti, pavimenti e tetto la prestazione energetica è scarsa.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: 1 -

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

2 -

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

proprietario/i ante ventennio al 21/07/2005. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Rovigo, in data 15/06/1991, ai nn. 958; trascritto a Rovigo, in data 14/04/1992, ai nn. 3468/2618.



Note: per i diritti pari a 1/1 di di piena proprietà in regime di [REDACTED] gli immobili riportato in NCEU a Foglio 18 Particella 159 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 18 Particella 159 Subalterno 2, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, riportato in NCT a Foglio 18 Particella 157

Titolare/Proprietario: 1 [REDACTED]
 Proprieta' 1/2 2 [REDACTED] Proprieta'
 1/2 Regime: bene personale dal 21/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. Ferrara Egidio, in data 21/07/2005, ai nn. 6085/1107; trascritto a Rovigo, in data 27/07/2005, ai nn. 8157/4527.
 Note: Vedere in proposito l'atto di provenienza allegato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 21 del 19/06/2000, pratica edilizia n. 1216 anno 2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Ristrutturazione di fabbricato e suddivisione in due unità immobiliari
 Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato e suddivisione in due unità immobiliari abitative

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 16/12/1999 al n. di prot. 47

Rilascio in data al n. di prot. 21

Numero pratica: Permesso di Costruire prot n. 1358 del 24/02/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia di casa d'abitazione con suddivisione in due unità abitative.

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 07/12/2005 al n. di prot. 7066

Rilascio in data 24/02/2006 al n. di prot. 1358

Abitabilità/agibilità in data in data 15/05/2006 n. 8, pratica n. 1358 e in data 03/03/2008 al n.2 di prot. 1358.

NOTE: si allegano il permesso di costruire, il certificato di agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A sud - ovest della casa d'abitazione si trova una pertinenza che doveva essere precedentemente utilizzata a garage. sono state realizzate delle opere di suddivisione interna e variazione dei prospetti con lo scopo di realizzare una lavanderia, un piccolo bagno e una cantina .

Esternamente adiacente al lato est della stessa pertinenza è stata realizzata un porticato con struttura in legno.

Per le modifiche interne e quelle che non modificano la sagoma del fabbricato è possibile la sanatoria edilizia per la realizzazione della tettoia porticato sul lato est non è possibile la sanatoria dato che è stata costruita a distanza non regolamentare dal confine.

Regolarizzabili mediante: Scia a sanatoria e rimozione del porticato in legno

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne e prospettiche della pertinenza e demolizione del porticato in legno.

Demolizione della tettoia e conferimento a discarica: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**



Note: I costi della pratica edilizia sono indicati in altra voce separata.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: vicino alla pertinenza ex garage ora cantina si trova una tettoia in legno per la quale non sono stati reperiti titoli abilitativi idonei alla sua realizzazione e pertanto dato che mancano le distanze legali dai confini e la zona agricola non consente ulteriori realizzazioni, la tettoia dovrà essere rimossa.

Regolarizzabili mediante: rimozione

Descrizione delle opere da sanare: rimozione di una piccola tettoia in legno

Demolizione e conferimento discarica dell'ampliamento della tettoia: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: I costi per l'aggiornamento catastale sono indicati in altra voce separata .

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lavori eseguiti alla casa d'abitazione in assenza di titolo abilitativo:

- realizzazione sul lato est dell'abitazione di una bussola di ingresso a distanza irregolare dal confine e dalla strada;
- sul retro è stato chiuso lo spazio situato sotto la scala d'accesso all'abitazione del piano primo;
- porzione Nord del fabbricato:
 - modifiche interne dell'abitazione sia al piano terra che al piano primo consistenti nella rimozione della scala situata nella porzione nord;
- la copertura della scala esterna realizzata con struttura in legno;
- copertura con struttura in legno dell'entrata della porzione Nord della casa.

Regolarizzabili mediante: rimozione della bussola d'ingresso e pratica edilizia SCIA per le modifiche interne .

Descrizione delle opere da sanare:

rimozione della bussola d'ingresso al piano terra e regolarizzazione del sottoscala e delle coperture in legno a protezione della scala esterna e dell'entrata della porzione Nord. Inoltre si dovrà trovare un'altra soluzione in sostituzione della disposizione data alla parte Nord del fabbricato dato che il collegamento al primo piano avviene allo stato attuale con una scala pericolosissima.

SCIA a sanatoria Per la realizzazione del sottoscala al piano terra esterno, e regolarizzazione delle modifiche interne di entrambe le abitazioni: diritti comunali e sanzione € 2.000,00

Spese tecniche riguardanti la pratica edilizia: € 1.500,00

Spese tecniche per aggiornamenti catastali consistenti in tipo mappale e variazioni al catasto fabbricati: € 1.500,00

spese per opere edili di rimozione scala interna inadeguata e per il collegamento degli spazi alle unità abitative del piano terra e del primo piano.: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Note: relativamente alla porzione nord della casa d'abitazione la realizzazione delle opere interne eseguite in assenza di titolo abilitativo sembrano finalizzate alla costituzione di una nuova unità immobiliare abitativa non compatibile con le indicazioni del piano urbanistico vigente.

Per tali ragioni si suggerisce di utilizzare gli spazi esistenti per ampliare le abitazioni situate al piano terra e al piano primo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: In occasione del sopralluogo sono state riscontrate difformità rispetto alla situazione descritta Nei titoli abilitativi indicati.

Per la regolarizzazione della situazione sarà necessario provvedere con una pratica edilizia SCIA a sanatoria .

Sono sanabili le modifiche di prospetto e modifica interne della pertinenza ex garage, la chiusura del vano scala e la copertura della scala esterna.

Non sono invece sanabili il porticato della pertinenza a cantina – lavanderia e la tettoia in legno in legno vicina a Nord-Ovest .

Non e sanabile neppure la bussola d'entrata situata sul lato est della casa d'abitazione perché realizzata a distanza irregolare dal confine e dalla strada..



Note generali sulla conformità: null'altro da segnalare

7.2 Conformità urbanistica:

CAP: 45030, Via di Mezzo 529

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | VISTO il PI adottato dal Comune di Castelnuovo Bariano con Delibera del Consiglio Comunale n.27 del 28.10.2015 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 25.01.2016; VISTA la 1^ variante |
| Zona omogenea: | Foglio n. 18 mappale 157 è incluso per 93.71 % nella zona del P.I. Zona E Area agricola. Art. 37 è interessato da Vincoli P.I. Riapetto stradale viabilità esistene Art. 49- Art. 50 è interessato da V |
| Norme tecniche di attuazione: | È allegato il certificato di destinazione urbanistica. |
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio: |
| In forza della delibera: | VISTO il PI adottato dal Comune di Castelnuovo Bariano con Delibera del Consiglio Comunale n.27 del 28.10.2015 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 25.01.2016; VISTA la 1^ variante |
| Zona omogenea: | Zona agricola in parte , rispetto stradale, fascia di rispetto scolo meccanico |
| Norme tecniche di attuazione: | Foglio n. 18 mappale 157 è incluso per 93.71 % nella zona del P.I. Zona E Area agricola. Art. 37 è interessato da Vincoli P.I. Riapetto stradale viabilità esistene Art. 49- Art. 50 è interessato da Vincoli P.I. Area soggetta a scolo meccanico P1 Art. 51 è interessato da Vincoli P.I. Vincolo sismico. Zona 3 OPCM 3274/2003. Art. 56 è interessato da Compatibilità Geologica Compatibilità geologica Area idonea Art. 68 Foglio n. 18 mappale 159 è incluso per 90.18 % nella zona del P.I. Zona E Area agricola. Art. 37 è interessato da Vincoli P.I. Riapetto stradale viabilità esistene Art. 49- Art. 50 è interessato da Vincoli P.I. Area soggetta a scolo meccanico P1 Art. 51 è interessato da Vincoli P.I. Vincolo sismico. Zona 3 OPCM 3274/2003. Art. 56 è interessato da Compatibilità Geologica Compatibilità geologica Area idonea Art. 68 ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE : Art. 37 Area agricola Le zone agricole |



inedificate o poco edificate sono delimitate nelle planimetrie di Piano e sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, paesaggistica, ambientale e produttiva. Norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della L.R. 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (s.m.i), nonché le norme del PAT e le presenti norme tecniche operative. Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti Norme e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua. Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta, quando prevista. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici del centro aziendale esistente secondo gli spazi necessari alla funzionalità delle strutture da realizzare. Nel caso di nuovi centri aziendali le nuove costruzioni devono essere realizzate al massimo a 50 metri dalla viabilità pubblica, fatta salva la diversa dislocazione in base all'effettiva necessità di spazi, aree e fabbricati (residenziali e strutture agricole produttive) da dimostrarsi con specifica planimetria e relazione agronomica redatta da un tecnico agrario, anche in funzione del potenziale sviluppo del nuovo centro aziendale. Dovranno essere garantite la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti



secondo le indicazioni del Prontuario. Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati ai sensi dell'Art. 64 delle presenti norme. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove abitazioni ad uso abitativo è istituito a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui ai commi 8 e 9 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della LR 11/2004. Art. 49 Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità Il PI indica negli elaborati grafici le fasce di rispetto stradali e spazi riservati alla viabilità distinti nelle seguenti categorie: strade extraurbane – 30 m; strade locali – 20 m; strade vicinali – 10 m Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione entro o fuori terra; sono altresì vietati i depositi permanenti di qualsiasi tipo di materiale, sia all'aperto che sotto tettoie, gli scavi ed i riporti di terreno. Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate opere di arredo urbano, impianti e canalizzazioni per le opere di urbanizzazione, parcheggi e standard, autolavaggi, stazioni di servizio, distributori di carburante. Le fasce di rispetto stradale sono computabili ai fini dell'edificazione dell'area interna. Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale non tutelati dal PI o da altra normativa regionale o statale, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, nonché la demolizione e ricostruzione in area adiacente esterna alla fascia di rispetto stradale, anche oltre gli indici di zona. Sono inoltre ammesse le sopraelevazioni, purché le stesse non sopravanzino verso il fronte di rispetto, nemmeno con elementi aggettanti. A norma dell'art. 36 della LR n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio determinato ai sensi dell'Art. 11 "Credito edilizio" delle presenti norme. A



norma dell'art. 37 della LR n. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo. Sono prescritti i seguenti indici: - rapporto di copertura: non superiore al 10 % dell'area zonizzata; - altezza massima degli eventuali manufatti: non superiore a m 7,00; - distanza dai confini e dai fabbricati: non inferiore a m 10,00; In tutte le zone territoriali omogenee interne al centro abitato, le nuove costruzioni dovranno distare dal ciglio della strada non meno di m 7,00 (sette), questa distanza si applica solo per le strade di penetrazione o di importanza locale. Per gli ampliamenti in aderenza si terranno gli allineamenti con i fabbricati esistenti senza sopravanzare verso il ciglio stradale. Nelle zone omogenee D1 e D2 la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale di Via Colombano, Via Toscana, Via delle Provincie, non dovrà essere inferiore a m 20 (venti) e in via Eridania non dovrà essere inferiore a m 30 (trenta). Art. 50 Fasce di rispetto idraulico e fasce di profondità Il PI indica le zone di tutela dei canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico. I corsi d'acqua sono distinti nelle tavole del PI nelle seguenti categorie: - Canali consortili irrigui: generano una fascia di rispetto di 10 metri, la cui tutela spetta al competente Consorzio di Bonifica. - Canali consortili irrigui terziari; generano una fascia di rispetto di 4 metri se privati e di 10 metri se pubblici. La tutela spetta al competente Consorzio di Bonifica. - Canali regionali: generano una fascia di rispetto di 10 metri. La tutela è di competenza del Genio Civile. - Fiume Po, una fascia di profondità di almeno metri 300 dal piede esterno degli argini maestri, e m 100 dal limite esterno della zona golenale. La fascia di rispetto è misurata dall'unghia esterna dell'argine o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze



possono essere calcolate con riferimento alla sommità della sponda, e comunque con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria. Qualora più ampia, la fascia è comunque calcolata dal limite dell'area demaniale. Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD. n.368/04 e dal RD. n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; saranno inoltre da ritenersi ammesse nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml fatta salva l'acquisizione del parere dal Consorzio di Bonifica competente o da AIPO lungo la fascia del Po e fatte salve le disposizioni legislative vigenti in materia; si specifica inoltre che per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi dell'articolo 15 della LR n.1/91 e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.lgs. n.152/06. In merito alle opere esistenti a distanze inferiori da quelle consentite, il PI, conformemente all'art.133 del R.D. n.368/04, prevede che, piante o siepi esistenti o che per una nuova opera di trasformazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite. All'esterno delle aree urbanizzate o di trasformazione indicate dal PI ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della LR 11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia



previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni. All'interno delle zone di cui al comma precedente e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico (R.D. 368/1904 e R.D 523/1904 e s.m.i.), sono ammessi esclusivamente: - interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett.a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi; - copertura di scale esterne; - gli interventi previsti dal titolo V° della LR 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n.3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche; - ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienicosanitaria vigente; - opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela; - la realizzazione di piste ciclabili e/o percorsi pedonali. Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati: - purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto; - previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza. La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, ad esclusione delle aree urbanizzate e a quelle ad esse contigue per le quali la fascia di profondità è ridotta a m 10. I corsi d'acqua individuati dal PI derivano dal quadro conoscitivo regionale, dal PAT e dai piani sovraordinati. Nel caso di difformità rispetto alla condizione esistente dimostrata con documentazione certa, le prescrizioni sono automaticamente da applicare al tracciato esistente senza che ciò costituisca variante al PI. Sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire



| | |
|--|---|
| | <p>dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, eventuali deroghe ai sensi dei R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 o interventi che ricadano all'interno di tale fasce (recinzioni, sistemazioni esterne, siepi, piantumazioni e simili) sono assentibili previa "autorizzazione idraulica" o, qualora vi sia occupazione demaniale (ponti, attraversamenti con sottoservizi, scarichi e simili) previa "concessione idraulica" rilasciata dagli Enti competenti. All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo, fatte comunque salve le limitazioni di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente: - interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett.a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi; - copertura di scale esterne esistenti; - gli interventi previsti dal titolo V° della LR 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n.3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche; - ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienicosanitaria vigente; - opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.</p> |
| <p>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</p> | <p>SI : è interessato da Vincoli P.I. Riapetto stradale viabilità esistene Art. 49- Art. 50</p> <p>è interessato da Vincoli P.I. Area soggetta a scolo meccanico P1 Art. 51</p> <p>è interessato da Vincoli P.I. Vincolo sismico. Zona 3 OPCM 3274/2003. Art. 56</p> <p>è interessato da Compatibilità Geologica Compatibilità geologica Area idonea Art. 68</p> <p>Si veda il certificato di destinazione urbanistica allegato.</p> |
| <p>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</p> | <p>NO</p> |
| <p>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</p> | <p>NO</p> |
| <p>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</p> | <p>Non indicato non sussistono ulteriori</p> |



| | |
|---|--|
| | possibilità edificatorie |
| Rapporto di copertura: | Non indicato non sussistono ulteriori possibilità edificatorie |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Se si, quanto: | adeguamento delle altezze dei vani a m. 2.70. |
| Altro: | Rimane la possibilità di adeguare le altezze dei vani esistenti a m. 2.70 utili. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | No, gli ampliamenti della pertinenza cantina – lavanderia, la vicina tettoia in legno e la bussola d'entrata al piano terra sono realizzate a distanza irregolare dai confini e pertanto sono da rimuovere, per questa ragione non può essere dichiarata la conformità al piano urbanistico vigente. |
| Note: | null'altro da segnalare. |

Note sulla conformità:
nient'altro da segnalare.

Note: I costi relativi alle regolarizzazioni sono indicate al capitolo della regolarità edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: null'altro da segnalare.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A abitazione di tipo economico mn 159/10 fg 18**

Casa di civile abitazione comprendente due unità abitative, un rustico, una pertinenza staccata e area scoperta situati in Comune di Castelnuovo Bariano in Via di Mezzo 529, all'incrocio con Via Calchetti, in zona periferica a circa 1,5 km dal centro abitato di Castelnuovo Bariano e a circa 1 km da quello di Castelnuovo Bariano .

L'accesso dalla strada pubblica avviene dalla strada pubblica, attraverso due cancelli carrai il primo prospiciente Via Di Mezzo al civ. n. 529 e il secondo Via Cachetti al civico n. 262.

La zona in cui è collocato l'immobile è caratterizzato da strade strette, edifici abitativi e rurali di caratteristiche modeste .

L'ubicazione è al confine tra territorio comunale di Castelnuovo Bariano con quello di Castelnuovo Bariano .

Il Comune di Castelnuovo Bariano è uno dei più piccoli comuni della provincia di Rovigo nel quale il servizio offerti sono di livello basso , tuttavia essendo l'immobile oggetto della procedura situato a meno di due chilometri dal centro abitato di Castelnuovo Bariano il livello dei servizi offerto nella zona è buono a partire dall'istruzione dai servizi primari dalle attività commerciali , banche, uffici e servizi di pubblica amministrazione .

L'area cortiliva è delimitata dai cancelli carrai scorrevoli un ferro zincato prospicienti la Via di Mezzo e la Via Calchetti.

La delimitazione della proprietà è data da di muretto intonacato con soprastante rete metallica , gli altri dati sono delimitati da rete metallica su paletti in ferro e all'incrocio tra le strade pubbliche dalle stesse pareti esterne della casa d'abitazione.

Il cortile presenta una pavimentazione in elementi autobloccanti in cemento .

Il fabbricato abitativo è formato da due corpi accostati, il primo a Sud ,di forma in pianta



all'incirca rettangolare ed il secondo a Nord forma pianta all'incirca trapezoidale .
Allo stato attuale le abitazioni si trovano una per piano nella porzione Sud del fabbricato.
Nella porzione Nord in tempi relativamente recenti , assenza di titolo abilitativo, sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione , finalizzati all'ottenimento di una piccola unità abitativa.
Il risultato è di scarsissimo pregio.
La procedura riguarda anche una pertinenza situata a sud ovest del fabbricato principale , situata vicino al confine di proprietà; in origine era destinato a garage doppio , ma in seguito a modifiche ha perso la funzionalità originaria e il suo utilizzo attuale è di cantina e lavanderia.
Infine il pignoramento riguarda un relitto di terreno , tutto compreso nella fascia di rispetto stradale di Via Calchetti , di difficile utilizzazione e scarsissimo valore.
In occasione del sopralluogo sono state riscontrate varie discordanze tra lo stato di fatto, l'accatastamento e quanto risulta dai titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Castelnuovo Bariano .
Anche se ad primo superficiale esame l'immobile in oggetto parrebbe divisibile in due lotti , allo stato attuale a mio avviso non è possibile seguire questa strada perché l'effettiva divisione in due lotti distinti è subordinata all'esecuzione dell'iter burocratico per la regolarizzazione delle modifiche interne esterne sanabili e alla eliminazione delle parti non sanabili come meglio specificato nel capitolo della regolarità edilizia. Diversamente rimarrebbero future concrete possibilità di contenziosi tra vicini.
La regolarizzazione complessiva dovrebbe essere eseguita con un'unica pratica edilizia che tratti in modo unitario le criticità dell'immobile.
Per la stessa ragione la regolarizzazione catastale potrà essere eseguita a seguito dell'effettivo avviamento delle pratiche edilizie perché nella relazione tecnica accompagnatoria delle variazioni catastali dovrà essere inserito il riferimento alla pratica edilizia di regolarizzazione.
La casa d'abitazione presenta struttura in muratura, coperto e solaio intermedio in latero-cemento.
Le strutture di copertura della la porzione Sud è a due falde con manto in tegole di laterizio , quella della porzione Nord è ad una falda , mista in legno e latero-cemento e manto di copertura pure in tegole di laterizio.
Le finiture in generale di tipo economico date da pavimenti in ceramica di scarsa qualità, pareti interne intonacate tinteggiate , telai di finestre in legno con vetrocamera in condizioni sufficienti dotati di scuretti in legno in cattive condizioni .
Gli impianti elettrico e idraulico sono sottotraccia e richiedono la verifica dato che negli anni sono stati eseguiti numerosi interventi di modifiche interne con conseguenti modifiche anche degli impianti tecnici del fabbricato .
Gli impianti di riscaldamento sono a radiatori prevalentemente in acciaio e ghisa e alcuni in alluminio nella parte Nord del fabbricato , alimentati da caldaie a metano.
La prima delle due abitazioni al piano terra ha accesso dal lato est del fabbricato attraverso una bussola realizzata di recente con materiali eterogenei ; una porta di servizio si affaccia inoltre sul cortile retrostante. Comprende l'entrata, la cucina, il soggiorno, due stanze da letto un bagno e un corridoio.
La seconda unità ha accesso dalla scala esterna situata sul lato Ovest della casa, comprendente cucina , soggiorno , due stanze da letto un bagno.
La scala esterna l'accesso all'abitazione del primo piano situata sul lato ovest della casa è stata dotata successivamente di una copertura realizzata con una struttura in legno.
Posto in adiacenza alla porzione di fabbricato comprendente le suddette unità abitative si trova una porzione di fabbricato dove sono state realizzati lavori di trasformazione in assenza di titoli abilitativi con lo scopo di realizzarvi una piccola unità abitativa .
Il risultato di queste modifiche è pessimo dato che al piano terra è risultato uno spazio con scarso riscontro di illuminazione e ricambi d'aria un piccolo disimpegno e un wc. Il collegamento al primo piano avviene mediante una ripidissima scala di larghezza insufficiente, con eccessiva pendenza e grave rischio per l'incolumità di chi la percorre , qui si trovano due piccole stanze , un disimpegno , un bagno e un terrazzino.
In occasione dei lavori effettuati su questa porzione nord del fabbricato è stata realizzata una copertura della zona di ingresso .
Situato a sud ovest della casa d'abitazione quasi a confine con la proprietà vicina si trova



una pertinenza che in origine era destinata a garage doppio .

In seguito a modifiche interne e di prospetto realizzati dai proprietari è cessata l'utilizzazione a garage ed è stata fatta una suddivisione per ricavare una lavanderia un wc e una cantina .

La pianta è rettangolare, le pareti in muratura prevalentemente ad una testa , il tetto è a due falde con manto a coppi . I pavimenti sono in materiale ceramico di scarso pregio , i serramenti sono prevalentemente in alluminio anodizzato.

Sul lato Nord rimane un portone basculante in metallo .

In occasione dei lavori di modifica di questa pertinenza è stata realizzata in assenza di titoli abilitativi una tettoia in legno adiacente al lato est avete funzione di porticato .

In prossimità della pertinenza ex garage di poco discostato è stata realizzata una ulteriore tettoia in legno anche questa in assenza di titoli abilitativi .

La procedura riguarda inoltre un relitto di terreno di forma irregolare censito al catasto terreni al foglio 18 mappale 157 di mq 796 catastali, confinante ad Nord-Ovest con il mappale 159, fg 18. L'area si trova in fascia di rispetto stradale di Via Calchetti, E' delimitato da fossato lato Sud, fossato e strada lato nord, Rete metallica lato Ovest e mappale 159 lato Est.

Su questa stretta area parte in confine con il mappale 159 è utilizzata a giardino, proseguendo in direzione Ovest in parte è utilizzato a orto e parte non è utilizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 332 relativamente ai fabbricati; mq 506 di cortili e mq 796 relativi ad un relitto di terreno.

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: vecchia costruzione, precedente il 01/09/1967.

L'edificio è stato ristrutturato negli anni 2006-2008 in occasione del rilascio del permesso di costruire finalizzato alla suddivisione della casa d'abitazione in due distinte unità abitative.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via di Mezzo 529; ha un'altezza utile interna di circa m. variabili : m abitazione piano terra; m. 2,82; abitazione primo piano m. variabile da m. 2,66 a m. 2,80; rustico porzione nord: circa m. 2,60; pertinenza lavanderia-cantina h= da m 2,40 a m. 2,80.

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: sufficiente per le abitazioni e scarso per la porzione Nord del fabbricato abitativo e pertinenze.

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto riguarda le unità abitative comprese nella porzione sud del fabbricato insistente sulla particella 159 del foglio 10 le condizioni sono sufficienti. si tratta di abitazioni con le caratteristiche dell'edilizia economica con finiture di scarso pregio tuttavia in sufficiente stato d'uso.

La porzione a nord del fabbricato è stata interessata da lavori di ristrutturazione con lo scopo di ricavare una piccola unità abitativa. Il risultato di questa ristrutturazione è scadente dato che al piano terra il vano ricavato presenta un'insufficiente riscontro di luce e ricambio d'aria; L'accesso al piano superiore avviene mediante una scala di dimensioni sbagliate troppo ripida e molto pericolosa.

Le condizioni generali nel fabbricato sono appena sufficienti sono necessari lavori di ripristino delle finiture esterne, la sostituzione degli scurettili delle finestre e internamente e risanare alcuni punti di risalita dell'umidità e circoscritte zone di formazione di muffe prevalentemente



agli angoli delle pareti all'incrocio del solaio intermedio e del tetto , segno di ponti termici da correggere e di mancanza di isolamento termico.

Necessitano inoltre il collaudo e la revisione di tutti gli impianti tecnici idrico elettrico di riscaldamento perché negli anni sono stati eseguiti numerosi interventi di manutenzione e /o ristrutturazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Note:

Scale tipologia: **Esterna** materiale: **c.a.** ubicazione: **esterna**
servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **latero-cemento** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti in cemento** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **intonaco e tinteggiatura** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **Legno e vetro**
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **zoccolatura in ceramica**
condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **esterna** rivestimento: **pedate e alzate in grès ceramico** condizioni: **scarse**



Impianti:

Elettrico

tipologia: **misto in parte incassato e in parte a vista**
 tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da verificare**

Idrico

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

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

| | |
|---|---------------------------------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | non nota |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | necessita la revisione dell'impianto. |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Caldaia a metano e stufa a legna. |
| Stato impianto | da verificare |
| Potenza nominale | 20 kW |
| Epoca di realizzazione/adequamento | da verificare |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|---------------------|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Note | nulla da segnalare. |

Impianto antincendio:

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



| | |
|------|---------------------|
| Note | nulla da segnalare. |
|------|---------------------|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|---------------------|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Note ascensori montacarichi | nulla da segnalare. |
| Esistenza carri ponte | NO |
| Note Carri ponte | nulla da segnalare. |

Scarichi:

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

Note generali impianti: necessita la verifica degli impianti elettrico, idrico e produzione di acqua calda sanitaria.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PARAMETRO TECNICO Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato al all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto:

Somma della superficie dei:

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

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Vani principali accessori diretti m.n.159 sub 10 piano terra | superf. esterna lorda | 97,80 | 1,00 | 97,80 |
| Pertinenza coperta dell'abitazione mappare 159 sub 10 | superf. esterna lorda | 32,67 | 0,25 | 8,17 |



| | | | | |
|--|------------------------|-----------------|------|-----------------|
| Vani accessori indiretti non comunicanti m.n. 159 sub 11 piano terra | superf. esterna lorda | 52,05 | 0,25 | 13,01 |
| Vani principali accessori diretti m.n.159 sub 11 piano primo | superf. esterna lorda | 97,80 | 1,00 | 97,80 |
| Relitto di terreno in fascia di rispetto stradale catastro terreni foglio 18 mappale 157 | sup lorda di pavimento | 796,00 | 1,00 | 796,00 |
| Vani accessori indiretti non comunicanti m.n. 159 sub 10 piano primo | superf. esterna lorda | 52,05 | 0,25 | 13,01 |
| quota dell'area scoperta mn 159 Pari a sup vani princ. e access diretti | sup lorda di pavimento | 195,00 | 0,10 | 19,50 |
| quota dell'area scoperta mn 159 eccedente | sup lorda di pavimento | 311,00 | 0,02 | 6,22 |
| | | 1.634,37 | | 1.051,51 |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Da una ricerca fatta è emerso che il numero delle compravendite di unità residenziali situate in zona rurale è basso, pertanto l'indagine è stata estesa anche ad abitazioni situate in comuni vicini aventi caratteristiche assimilabili a quello in oggetto.

La stima è stata effettuata su base sintetica comparativa con riferimento ai valori medi di immobili nuovi di caratteristiche di distribuzione e taglio medio simili mediante l'applicazione del seguente principio:

$$V_x = (\sum V_i / \sum P_i) * P_x$$

dove:

V_x = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

$\sum V_i$ = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto

con quello da stimare;

P_x = parametro di confronto del bene da stimare (superficie);

$\sum P_i$ = sommatoria delle superfici (note) dei beni simili

Complessivamente, il valore dell'immobile è stato deprezzato del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%).

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

PARAMETRO TECNICO:

Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto:

Somma della superficie dei:

a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);

b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;

c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);

d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

PARAMETRO ECONOMICO

Il parametro economico = $(\sum V_i / \sum P_i)$: valore medio di mercato (arrotondato) ricavato dal coacervo delle transazioni note diviso la superficie.

Abitazioni di tipo economico in zona periferica, di caratteristiche simili situate nel raggio di pochi chilometri sono vendute ai prezzi modestissimi.



Dai dati ricercati è emerso un parametro economico medio ($\sum n V_i / \sum n P_i$) = €/mq 320 circa riferiti alla superficie convenzionale.

Si tratta di valori unitari bassi, d'altra parte le abitazioni in questione presenta caratteristiche modeste.

Data la caratteristica dell'immobile oggetto della procedura esecutiva e degli analoghi dati assunti per la comparazione non ho ritenuto il caso di prendere in considerazione altri parametri marginali, quali il numero dei servizi igienici, la vetustà, stato di manutenzione che normalmente vengono considerati nelle valutazioni con il sistema estimativo MCA per la valutazione di unità abitative in abitazioni in situazioni "normali".

Nello specifico, dato che l'oggetto di stima sono due unità abitative accostate di vecchia costruzione con area cortiliva, i comparativi esaminati hanno riguardato analoghe situazioni di abitazioni di vecchia costruzione in posizioni periferiche, con un solo servizio igienico e presumibilmente, dati i prezzi, con scarse dotazioni impiantistiche.

Date le premesse la ricerca del più probabile valore di mercato all'attualità è identico a quello ottenibile con il metodo estimativo MCA.

Relativamente al relitto di terreno corrispondente al mappale 157, fg 18 è stato dato un parametro economico pari a 2 Euro/mq mentre il parametro tecnico è quello della superficie catastale espressa in metri quadrati.

Infine la procedura della vendita giudiziaria porta ad effettuare una ulteriore detrazione del 15% dal valore così ottenuto in considerazione dell'immediatezza della vendita e a copertura di eventuali vizi occulti dell'immobile.

Le fonti di informazione sono state oltre a quelle consuete delle agenzie immobiliari, agenzia del territorio, i dati certi di recenti compravendite di analoghi immobili situati nel raggio di pochi chilometri.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo, Comune di Bagnolo di Po;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Bagnolo di Po;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari della zona, portali internet; portale delle vendite giudiziarie;

Riferimenti a dati di compravendite recenti reperite da portali internet a cui sono abbonato.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
PARAMETRO ECONOMICO

Il parametro economico = valore medio di mercato unitario a metro quadrato riferito alla superficie convenzionale come



precedentemente indicato (arrotondato) a 320 €/mq. Si tratta di valori bassi giustificati solo dal fatto che l'immobile oggetto di valutazione si trova in condizioni modeste.

Le fonti di informazione sono state oltre a quelle consuete delle agenzie immobiliari, agenzia del territorio, portali internet, borsino immobiliare ecc..., anche da valori certi di atti di compravendita di immobili analoghi situati nel raggio di pochi chilometri.

Ulteriore detrazione del 15% viene fatta in automatico dalla procedura per l'immediatezza della vendita e a copertura di eventuali vizi occulti dell'immobile.

Altre fonti di informazione: Valori certi di compravendite recenti di immobili di condizioni analoghe situati nel raggio di pochi chilometri da quello oggetto della procedura, borsini immobiliari e contatti con operatori della zona..

8.3 Valutazione corpi:

A abitazione di tipo economico mn 159/10 fg 18. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.355,20.

La stima è stata effettuata su base sintetica comparativa con riferimento ai valori medi di immobili nuovi di caratteristiche di distribuzione e taglio medio simili mediante l'applicazione del seguente principio:

$$V_x = (\sum V_i / \sum P_i) * P_x$$

dove:

V_x = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

$\sum V_i$ = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto con quello da stimare;

P_x = parametro di confronto del bene da stimare (superficie);

$\sum P_i$ = sommatoria delle superfici (note) dei beni simili

Complessivamente, il valore dell'immobile è stato deprezzato del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%).

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

PARAMETRO TECNICO:

Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto:

Somma della superficie dei:

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

PARAMETRO ECONOMICO

Il parametro economico = $(\sum V_i / \sum P_i)$: valore medio di mercato (arrotondato) ricavato dal coacervo delle transazioni note diviso la superficie.



Abitazioni di tipo economico in zona periferica , di caratteristiche simili situate nel raggio di pochi chilometri sono vendute ai prezzi modestissimi.

E' stata fatta una ricerca su compravendite avvenute negli ultimi 18 mesi ed è stata fatta la lista allegata in copia.

Dai dati ricercati è emerso un parametro economico medio $(\sum n Vi / \sum n Pi) = \text{€}/\text{mq}$ 320 circa riferiti alla superficie convenzionale.

Si tratta di valori bassi , d'altra parte l'immobile complessivamente presenta caratteristiche modeste.

Data la caratteristica dell'immobile oggetto della procedura esecutiva e degli analoghi dati assunti per la comparazione non ho ritenuto il caso di non prendere in considerazione altri parametri marginali, quali il numero dei servizi igienici, la vetustà, stato di manutenzione che normalmente vengono considerati nelle valutazioni con il sistema estimativo MCA per la valutazione di unità abitative in abitazioni in situazioni "normali".

Nello specifico i comparativi esaminati riguardano abitazioni di vecchia costruzione in posizioni periferiche, con un solo servizio igienico e presumibilmente, dati i prezzi, con scarse dotazioni impiantistiche e pertanto il risultato ottenibile è identico a quello ottenibile con il metodo MCA.

Relativamente al relitto di terreno corrispondente al mappale 157, fg 18 è stato dato un parametro economico pari a 2 Euro/mq mentre il parametro tecnico è quello della superficie catastale.

Una detrazione del 15% del valore dell'abitazione è stata fatta in relazione alla normale procedura della vendita giudiziaria, per immediatezza della vendita e per eventuali vizi occulti dell'immobile.

Le fonti di informazione sono state oltre a quelle consuete delle agenzie immobiliari, agenzia del territorio, i dati certi di recenti compravendite di analoghi immobili situati nel raggio di pochi chilometri.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Vani principali accessori diretti m.n.159 sub 10 piano terra | 97,80 | € 320,00 | € 31.296,00 |
| Pertinenza coperta dell'abitazione mappale 159 sub 10 | 8,17 | € 320,00 | € 2.614,40 |
| Vani accessori indiretti non comunicanti m.n. 159 sub 11 piano terra | 13,01 | € 320,00 | € 4.163,20 |
| Vani principali accessori diretti m.n.159 sub 11 piano primo | 97,80 | € 320,00 | € 31.296,00 |



| | | | |
|--|--------|----------|-------------|
| Relitto di terreno in fascia di rispetto stradale catastro terreni foglio 18 mappale 157 | 796,00 | € 2,00 | € 1.592,00 |
| Vani accessori indiretti non comunicanti m.n. 159 sub 10 piano primo | 13,01 | € 320,00 | € 4.163,20 |
| quota dell'area scoperta mn 159 Pari a sup vani princ. e access diretti | 19,50 | € 320,00 | € 6.240,00 |
| quota dell'area scoperta mn 159 eccedente | 6,22 | € 320,00 | € 1.990,40 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 83.355,20 |
| Valore Corpo | | | € 83.355,20 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 83.355,20 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 83.355,20 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A abitazione di tipo economico mn 159/10 fg 18 | Abitazione di tipo economico [A3] | 1.051,51 | € 83.355,20 | € 83.355,20 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 12.503,28 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |



| | |
|---|-------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 13.000,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |
| Giudizio di comoda divisibilità: | |

Anche se ad primo superficiale esame l'immobile in oggetto parrebbe divisibile in due lotti , allo stato attuale a mio avviso non è possibile seguire questa strada perché l'effettiva divisione in due lotti distinti è subordinata alla regolarizzazione con un intervento unitario dell'iter burocratico per la regolarizzazione delle modifiche interne esterne sanabili e alla eliminazione delle parti non sanabili come meglio specificato nel capitolo della regolarità edilizia. Diversamente rimarrebbero future concrete possibilità di contenziosi tra vicini.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 57.851,92 |
| In cifra tonda | € 58.000,00 |

8.6 Regime fiscale della vendita

imposta di registro

Allegati

- Estratto di mappa catastale;
- visure catastali;
- planimetrie catastali;
- certificato di destinazione urbanistica;
- documentazione tecnica rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- planimetria quotata dell'immobile;
- elenco formalità aggiornamento conservatoria RR.II.;
- titolo di provenienza;
- documentazione fotografica.

Data generazione:
21-02-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Tumminello

