

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

N° Gen. Rep. **74/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-11-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Abitazione
- Opificio

Esperto alla stima: Geom. Roberto Areggi
Codice fiscale: RGGRR65P01G836J
Studio in: Via G. Marconi 1196/23 - 45030 Pontecchio Pol.
Telefono: 3474311624
Fax:
Email: studioareggi@libero.it
Pec: roberto.areggi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Orlando Scavazza, 293/301 - Giacciano Con Baruchella (RO) - 45020

Lotto: 001 - Abitazione e Opificio

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Corpo: Opificio

Categoria: Opifici [D1]

€ 5

2. Stato di possesso

Bene: Via Orlando Scavazza, 293/301 - Giacciano Con Baruchella (RO) - 45020

Lotto: 001 - Abitazione e Opificio

Corpo: Abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Opificio

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Orlando Scavazza, 293/301 - Giacciano Con Baruchella (RO) - 45020

Lotto: 001 - Abitazione e Opificio

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Opificio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Orlando Scavazza, 293/301 - Giacciano Con Baruchella (RO) - 45020

Lotto: 001 - Abitazione e Opificio

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti:



5. Comproprietari

Beni: Via Orlando Scavazza, 293/301 - Giacciano Con Baruchella (RO) - 45020

Lotto: 001 - Abitazione e Opificio

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Opificio

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Orlando Scavazza, 293/301 - Giacciano Con Baruchella (RO) - 45020

Lotto: 001 - Abitazione e Opificio

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: Opificio

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Orlando Scavazza, 293/301 - Giacciano Con Baruchella (RO) - 45020

Lotto: 001 - Abitazione e Opificio

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - NECESSARIO VERIFICARE LA CONGUITA' DELLE QUOTE NEI DIVERSI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Corpo: Opificio

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - NECESSARIO VERIFICARE LA CONGUITA' DELLE QUOTE NEI DIVERSI PASSAGGI DI PROPRIETA'

8. Prezzo

Bene: Via Orlando Scavazza, 293/301 - Giacciano Con Baruchella (RO) - 45020

Lotto: 001 - Abitazione e Opificio

Valore complessivo intero: **150.000,00**



Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : 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 Ec

3. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di 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 informazioni 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 rascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile



nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta 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, 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 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



Beni in **Giacciano Con Baruchella (RO)**

Località/Frazione

Via Orlando Scavazza, 293/301

Lotto: 001 - Abitazione e Opificio

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Orlando Scavazza, 293/301

Quota e tipologia del diritto

:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

.....F:
.....
..... Giacciano con Baruchella, categoria A/3,
cr

Identificativo corpo: Opificio.

Opifici [D1] sito in Via Orlando Scavazza, 293/301

Quota e tipologia del diritto

:

C

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

.....
.....
..... 1, foglio 8, particella 306, subalterno 3, indirizzo Via
Orlando Scavazza, 293/301, piano T, comune Giacciano con Baruchella, categoria D/1, rendita
€ 2163.95

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: CONFORME ALLO STATO DI FATTO
COME PLANIMETRIE, L'INSERIMENTO IN MAPPA RISULTA LEGGERMENTE DIVERSO. PER LA
REGOLARIZZAZIONE SI DEMANDA ALLA PRATICA DI SANATORIA NELLA SEZIONE EDILIZIA



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Giacciano Con Baruchella (RO),
Via Orlando Scavazza, 293/301
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Opificio
Opifici [D1] sito in Giacciano Con Baruchella (RO),
Via Orlando Scavazza, 293/301
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: RISULTA LA PRESENZA DI UN'IMPRESA DI LAVORAZIONE MAGLIERIA MA NON RISULTANO CONTRATTI DI AFFITTO PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

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:*
Nessuna.
- 4.2.2 *Pignoramenti:*



- Pignoramento a favore di AMCO -ASSET MANAGEMENT COMPANY Spa contro XUCHANGZHONG ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 22/04/2023 ai nn. 896/2023 iscritto/trascritto a Rovigo in data 18/05/2023 ai nn. 4150/3130;
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Opificio

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale (NON SI TRATTA DI CONDOMINIO):

Identificativo corpo: Abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Giacciano Con Baruchella (RO),
Via Orlando Scavazza, 293/301**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Opificio

Opifici [D1] sito in Giacciano Con Baruchella (RO), Via Orlando Scavazza, 293/301

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Il bene è stato acquistato da [nome] in data [data] per [importo] e successivamente ha subìto [eventi] con [data].

Titolare/Proprietario:

Il bene è stato acquistato da [nome] in data [data] per [importo] e successivamente ha subìto [eventi] con [data].

Note:

[Note relative al bene e ai precedenti proprietari]

Titolare/Proprietario:

Il bene è stato acquistato da [nome] in data [data] per [importo] e successivamente ha subìto [eventi] con [data].

Titolare/Proprietario:

Il bene è stato acquistato da [nome] in data [data] per [importo] e successivamente ha subìto [eventi] con [data].

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione



Rilascio in data 14/05/1966 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 08/06/1967 al n. di prot. 2743

NOTE: PRESENTE LA PRATICA DI ABITABILITA' N. 27/71 IN DATA 11-05-1971 PER L'ABITAZIONE CON INIZIO 4-8-1966 E FINE DELLE OPERE 31-12-1970

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione + Opificio

Opifici [D1] sito in Via Orlando Scavazza, 293/301

Numero pratica: PE n. 35/1968

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO

Oggetto: opere nuove

Presentazione in data 30/08/1968 al n. di prot. 3758

Rilascio in data 02/09/1968 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/01/1970 al n. di prot. 5318

NOTE: SI RISPONDE A QUELLO VISIONATO IN SITO

Dati precedenti relativi ai corpi: Opificio

Opifici [D1] sito in Via Orlando Scavazza, 293/301

Numero pratica: PE n. 1/1973

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO LABORATORIO DI FALEGNAMERIA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/12/1972 al n. di prot. 5573

Rilascio in data 14/02/1973 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 20/10/1980 al n. di prot.

NOTE: AGIBILITA' DEL 3 FABBRICATO POSTO A NORD DEL FABBRICATO

Dati precedenti relativi ai corpi: Opificio

Opifici [D1] sito in Via Orlando Scavazza, 293/301

Numero pratica: PE n.58/1983

Per lavori: AMPLIAMENTO LABORATORIO DI FALEGNAMERIA

Presentazione in data 26/07/1983 al n. di prot. 2693

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: LA PRATICA E' STATA ABBANDONATA AGLI ATTI SENZA ESSERE STATA CONCESSIONATA.

Dati precedenti relativi ai corpi: Opificio

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: MANCA LA CORRISPONDENZA CON LA PORTA CHE PASSA DALLA CUCINA ALLA ZONA PRANZO DA SANARE CON CILA A SANATORIA

Regolarizzabili mediante: CILA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: PORTA CUCINA -PRANZO

CILA + SANZION: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione



Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DALLA DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DALL'UFFICIO NELLA LA PRATICA PE. N. 35/1968 RIPISTA UN ELABORATO GRAFICO PER UN FABBRICATO DI CIRCA 95 MQ IN PIANTA A FORMA DI "I" MENTRE SUL POSTO RISULTA UNA FORMA DIVERSA RETTANGOLARE E DI CIRCA IL DOPPIO, 193 MQ.

PURTROPPO IL FABBRICATO RISULTA POSIZIONATO VICINO AL CONFINE, INFERIORE AI 5,00 MT. E SUL NTO NON PREVEDE DEROGHE. IN QUESTO CASO NON RISULTA POSSIBILE APPLICARE LA SANATORIA PER MANCANZA DI DOPPIA CONFORMITA' (ART. 36 DPR 380/01).

LA COPERTURA RISULTA IN FIBROCEMENTO AMMALORATO (PROBABILMENTE COSTRUITO NEL 1968 RISULTA ANCHE PRESENZA DI AMIANTO).

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE

Descrizione delle opere da sanare: SI TRATTA DI ELIMINARE LA PORZIONE CHE RISULTA A DISTANZA INFERIORE AI 5 M DAL CONFINE, IN REALTA' ESSENDO UNA STRUTTURA PREFABBRICATA, DEMOLENDO UNA PARETE SI DEVE DEMOLIRE L'INTERO FABBRICATO.

DEMOLIZIONE PORZIONE DEL FABBRICATO DA 193 MQ: € 28.000,00

SMALTIMENTO COPERTURA FIBROCEMENTO CON AMIANTO: € 9.000,00

Oneri Totali: € 37.000,00

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia;**

Note: LA STRUTTURA DELL'OPIFICIO DOPO IL RIPRISTINO RISULTEREBBE COMPOSTA DALLA PORZIONE REGOLARE DEL 1966 POSTA SOTTO L'ABITAZIONE, LA PORZIONE COSTRUITA NEL 1973 ED GLI ACCESSORI CONDONATI NEL 1986.

Dati precedenti relativi ai corpi:

Opificio

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione**

FABBRICATO COSTRUITO NEL 1966 E DA ALLORA NON RISULTA MAI RISTRUTTURATO. LO STATO DI MANUTENZIONE RISULTA SCADENTE.

Il fabbricato risulta posto al piano primo della struttura costruita nel 1966, si accede all'abitazione tramite una scala esterna ed una interna che arriva nella cucina. Appena entrato in ingresso si trova a sx la cucina e pranzo, mentre a destra abbiamo il soggiorno. Continuando nel corridoio si arriva alla zona notte composta da n. 3 stanze ed un bagno. La pavimentazione è originaria in piastrelle 25*25, porte tamburate in legno, termosifoni posti in nicchia con impianto, serramenti esterni doppi in legno con vetro singolo.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **150,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 301; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,96

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1966
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	ESEGUITE ALCUNE MODIFICHE NON REGOLARI NELL'IMPIANTO - DA VERIFICARE COMPLETAMENTE.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CALDAIA CON IMPIANTO TERMICO A RADIATORI
Stato impianto	PESSIMO
Epoca di realizzazione/adequamento	1970
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	DA VERIFICARE COMPLETAMENTE.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

SI CALCOLA TUTTAL'AREA POSTA AL PIANO PRIMO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUPERFICIE ABITAZIONE	sup reale lorda	150,00	1,00	150,00
		150,00		150,00



Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **Opificio**

Fabbricato costruito parte nel 1966, parte nel 1968 (da sanare) e parte nel 1973.

L'opificio è strutturato nel 1966 con la dimansione del sedime della casa di abitazione ma al piano terra; Si trova in una zona D1 con di circa 4/5 edifici industriali all'interno di una zona residenziale, sorti nel periodo anni 60/70 in cui gli artigiani del legno lavoravano nella zona di Giacciano c. B.. di conseguenza all'originario fabbricato, risulta un ampliamento nel 1968 (difforme dal progetto) da sanare e un'ulteriore capannone prefabbricato in pilastri e copertura a travi "Y" con una manutenzione leggermente migliore.

Nelle strutture le coperture sono in fibrocemento ondulato, e visto il periodo di edificazione si presume additivato con Amianto.

Il capannone con il fibrocemento più deteriorato è prevista la decurtazione per la bonifica a seguito della sanatoria (demolizione).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva del terreno di circa mq **2.073,00**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1973
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

SI QUANTIFICA IL FABBRICATO CONSIDERANDO IL CAPANNONE POSTO SOTTO L'ABITAZIONE (1966), IL CAPANNONE POSTO A NORD (1973) E LA PORZIONE SOGGETTO AL CONDONO (1986)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CAPANNONE POSTO SOTTO ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	150,00	1,00	150,00
CAPANNONE POSTO A NORD DELLA COSTRUZIONE	sup lorda di pavimento	362,50	1,00	362,50
ACCESSORI CONDONATI	sup lorda di pavimento	15,32	1,00	15,32
			SOMMANO	527,82
LOTTO DI TERRENO INDUSTRIALE	sup reale lorda	27,00	1,00	27,00
LOTTO TERRENO INDUSTRIALE 306	sup reale lorda	2.046,00	1,00	2.046,00
			SOMMANO	2.073,82

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima è stata effettuata con la metodologia di raffronto diretto con altre strutture simili ma con pochi dati sulla vendita reale nella zona, che non permette di applicare (MCA).

Si utilizza il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili presi a confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Sono stati verificati anche i valori OMI aggiornati per tipologia e per periodo di temporale.

La media dei valori OMI compresi tra €.700,00/900,00 per i laboratori al mq Abitazioni.

La media dei valori OMI compresi tra €.370,00/470,00 per i laboratori al mq Opifici.

Si decide di adottare per l'abitazione un valore di €/mq 400,00 applicando il 40% di abbattimento per lo stato dell'immobile ed il valore della struttura del 1966 e di adottare per l'Opificio un valore di €/mq 300,00 applicando due decurtazioni del 20% sul fabbricato più recente e di €/mq 200,00 con la decurtazione del 40% sul fabbricato del 1966.

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio del registro di Rovigo
 Ufficio del Territorio di Rovigo
 Comune di Giacciano con Barruchella
 Agenzia delle Entrate valori OMI



8.3 Valutazione corpi:**Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUPERFICIE ABITAZIONE	150,00	€ 400,00	€ 60.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 60.000,00

Valore corpo € 60.000,00

Valore Accessori € 0,00

Opificio. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 162.544,00.

STIMA PER COMPARAZIONE CON FABBRICATI SIMILI

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAPANNONE POSTO SOTTO ABITAZIONE	150,00	€ 200,00	€ 30.000,00
CAPANNONE POSTO A NORD DELLA COSTRUZIONE	362,50	€ 300,00	€ 108.750,00
ACCESSORI CONDONATI	15,32	€ 200,00	€ 3.064,00
LOTTO DI TERRENO INDUSTRIALE	27,00	€ 10,00	€ 270,00
LOTTO TERRENO INDUSTRIALE 306	2.046,00	€ 10,00	€ 20.460,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 162.544,00

Valore corpo € 162.544,00

Valore Accessori € 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	150,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00
Opificio	Opifici [D1]	2.600,82	€ 162.544,00	€ 162.544,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 33.381,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 39.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

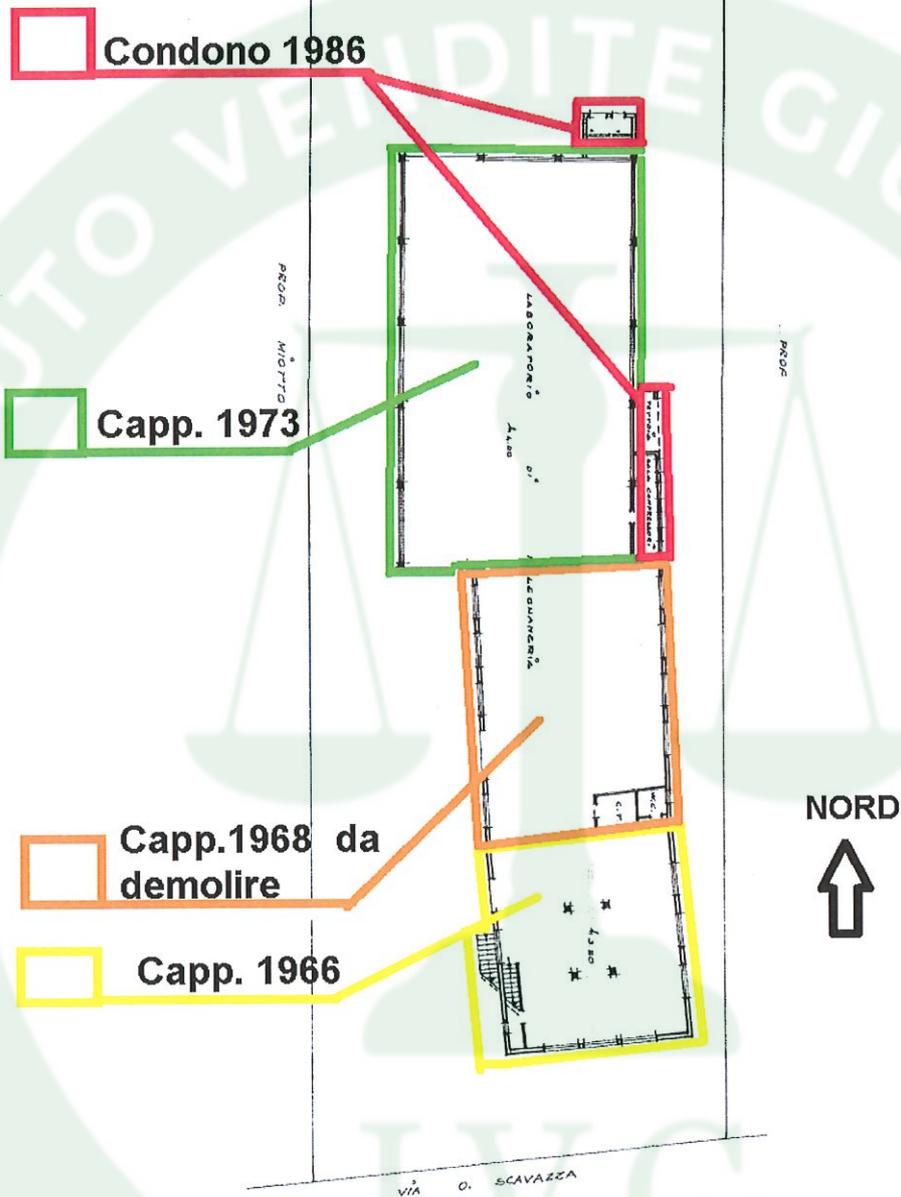
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 150.162,40

PREZZO ARROTONDATO D'ASTA € 150.000,00



Pratiche edilizie Opificio



Data 03-10-2023

Si allegano: Ipo-catastale, pratiche edilizie, atto notarile e varie

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Areggi



Pag. 17
Ver. 3.0
dicom Finance srl

