
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC NPLS 2020 S.r.l.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **235/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-07-2022 ore 11:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa ELISA ROMAGNOLI**

Custode Giudiziario: **Avv. NICOLA RUBIERO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

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



Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni 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 dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, 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); nonchè 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 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 nonchè 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 procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli. 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in



caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Beni in Villanova del Ghebbo (**Rovigo**)
Viale della Tecnica n. 22-24

Lotto: Unico

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A:

Negozio e bottega [C/1] sita in Comune di Villanova del Ghebbo (RO), CAP: 45020, Viale della Tecnica

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Proprietà
[REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Villanova del Ghebbo, foglio 4, particella 92, Ente urbano, superficie 6411 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Villanova del Ghebbo, foglio 4, particella 92, subalterno n. 4, indirizzo Viale della Tecnica, piano terra, categoria C/1, classe 2, consistenza 115 mq., rendita euro 1.449,18.

Confini:

- a Nord con: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 92 sub. 5) corrispondente al corpo B;
- a Sud con: area comune (m.n. 92 sub. 8) corrispondente a bene comune non censibile (al sub. 4 – corpo A, al sub. 5 – corpo B e al sub. 6 – corpo C);
- a Ovest con: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 92 sub. 5) corrispondente al corpo B e unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 92 sub. 6) corrispondente al corpo C;
- a Est con: area comune (m.n. 92 sub. 8) corrispondente a bene comune non censibile (al sub. 4 – corpo A, al sub. 5 – corpo B e al sub. 6 – corpo C).

Per ulteriore informazione si precisano i confini del mappale 92 (all'interno del quale è inserito il m.n. 92 sub. 4):

- a Nord con: terreno di altra proprietà (m.n. 74);
- a Sud con: pubblica via (m.n. 95) Viale della Tecnica;
- a Ovest con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 68) e terreno di altra proprietà (m.n. 73);
- a Est con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 166).

Note generali:

Viene riscontrata la presenza di divisori in cartongesso che dividono il vano ufficialmente denominato "vendita dettaglio mobili" in n. 2 uffici, non indicati nella planimetria catastale.

È assente l'armadio a muro indicato in planimetria catastale; in una parete interna è stata riscontrata la presenza di un foro finestra non indicato in planimetria catastale.

È stata riscontrata una piccola porzione di parete in prossimità del collegamento con l'ingresso non indicata in planimetria catastale.

Le altezze rilevate sono leggermente difformi rispetto a quanto indicato in planimetria catastale.

Si rileva la diversa destinazione d'uso di alcuni locali (ora prevalentemente utilizzati come ufficio, mentre in planimetria catastale la prevalente destinazione indicata è quella di "vendita").

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

Non si dichiara la conformità catastale.



Identificativo corpo B:

Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni [D/8] sita in Villanova del Ghebbo (RO), CAP: 45020, Viale della Tecnica n. 24

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Proprietà
[REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Villanova del Ghebbo, foglio 4, particella 92, Ente urbano, superficie 6411 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Villanova del Ghebbo, foglio 4, particella 92, subalterno n. 5, indirizzo Viale della Tecnica n. 24, piano terra, categoria D/8, rendita euro 11.318,00.

Si segnala che il bene comune non censibile al sub. 5 (corpo B) e al sub. 6 (corpo C) corrisponde all'ingresso comune.

Confini:

- a Nord con: area comune (m.n. 92 sub. 8) corrispondente a bene comune non censibile (al sub. 4 – corpo A, al sub. 5 – corpo B e al sub. 6 – corpo C);
- a Sud con: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 92 sub. 4) corrispondente al corpo A, unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 92 sub. 6) corrispondente al corpo C, ingresso comune (m.n. 92, sub. 7) corrispondente a bene comune non censibile (al sub. 5 – corpo B e al sub. 6 – corpo C);
- a Est con: area comune (m.n. 92 sub. 8) corrispondente a bene comune non censibile (al sub. 4 – corpo A, al sub. 5 – corpo B e al sub. 6 – corpo C);
- a Ovest con: area comune (m.n. 92 sub. 8) corrispondente a bene comune non censibile (al sub. 4 – corpo A, al sub. 5 – corpo B e al sub. 6 – corpo C).

Per ulteriore informazione si precisano i confini del mappale 92 (all'interno del quale è inserito il m.n. 92 sub. 5):

- a Nord con: terreno di altra proprietà (m.n. 74);
- a Sud con: pubblica via (m.n. 95) Viale della Tecnica;
- a Ovest con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 68) e terreno di altra proprietà (m.n. 73);
- a Est con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 166).

Note generali:

Sono state rilevate nuove pareti, non indicate in planimetria catastale, che di fatto suddividono la singola unità in due unità separate che, quindi non risultano ufficialmente rilevate.

Si segnala che la pensilina esterna sul lato sud (la quale si trova in corrispondenza dell'ingresso comune, bene comune non censibile, ai corpi B e C) non è indicata nella planimetria catastale.

Sono state riscontrate n. 2 tettoie/pensiline, non indicate in planimetria catastale, in corrispondenza dei portoni di accesso sul lato nord del fabbricato.

Sono stati rilevati n. 2 portoni nelle pareti che separano i magazzini più ad est, non indicati in planimetria catastale.

È stata rilevata una canna fumaria in centrale termica non indicata in planimetria catastale.

Il foro indicato in planimetria catastale nella parete est, che divide la centrale termica dal locale mostra arredamento, risulta chiuso.

Si rileva la diversa destinazione d'uso di alcuni locali (ufficio-mostra-magazzino).

Le altezze rilevate sono leggermente difformi rispetto a quanto indicato in planimetria catastale.

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

Non si dichiara la conformità catastale.



Identificativo corpo C:

Negozi e bottega [C/1] sita in Comune di Villanova del Ghebbo (RO), CAP: 45020, Viale della Tecnica

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Comune di Villanova del Ghebbo, foglio 4, particella 92, Ente urbano, superficie 6411 mq.

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Villanova del Ghebbo, foglio 4, particella 92, subalterno n. 6, indirizzo Viale della Tecnica, piano terra, categoria C/1, classe 2, consistenza 28 mq., rendita euro 352,84.

Si segnala che il bene comune non censibile al sub. 5 (corpo B) e al sub. 6 (corpo C) corrisponde all'ingresso comune.

Confini:

- a Nord con: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 92 sub. 5) corrispondente al corpo B;
- a Sud con: area comune (m.n. 92 sub. 8) corrispondente a bene comune non censibile (al sub. 4 – corpo A, al sub. 5 – corpo B e al sub. 6 – corpo C);
- a Ovest con: ingresso comune (m.n. 92, sub. 7) corrispondente a bene comune non censibile (al sub. 5 – corpo B e al sub. 6 – corpo C);
- a Est con: unità immobiliare della stessa proprietà (m.n. 92 sub. 4) corrispondente al corpo A.

Per ulteriore informazione si precisano i confini del mappale 92 (all'interno del quale è inserito il m.n. 92 sub. 6):

- a Nord con: terreno di altra proprietà (m.n. 74);
- a Sud con: pubblica via (m.n. 95) Viale della Tecnica;
- a Ovest con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 68) e terreno di altra proprietà (m.n. 73);
- a Est con: area cortiliva di altra proprietà (m.n. 166).

Note generali:

Si rileva la diversa destinazione d'uso del locale "vendita dettaglio mobili" utilizzato ora come ufficio. Viene riscontrata la presenza di alcuni fori finestra nelle pareti del corridoio, non indicati nella planimetria catastale.

Nella parete est (che confina con il corpo A) del corridoio è assente una porta indicata invece in planimetria catastale.

Le altezze rilevate sono leggermente difformi rispetto a quanto indicato in planimetria catastale.

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

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da 2 unità immobiliari ufficialmente destinate a negozio (corpo A e corpo C) e una unità immobiliare a destinazione commerciale (corpo B) con area cortiliva comune (a tutti i corpi) e ingresso comune (ai corpo B e C). I corpi A, B e C fanno parte di un fabbricato di forma regolare edificato su un solo piano fuori terra; il fabbricato è realizzato in elementi in c.a.p. prefabbricati e, limitatamente in muratura; i solai sono in c.a.p.; il tetto del fabbricato in oggetto è piano con copertura costituita da travoni a "Y" in c.a.p. e voltine in fibro cemento; il fabbricato ha le superfici esterne in cemento finite con graniglia pigmentata. L'accesso è autonomo da pubblica via: attraverso due cancelli carrabili affacciati su viale della Tecnica si accede all'area comune e, da questa, si entra nelle unità attraverso portoncini d'ingresso e portoni pedonali e carrabili.

Una estesa porzione del fabbricato (circa il 50% della superficie) è occupata da una ditta in seguito a regolare contratto di locazione: la superficie locata corrisponde all'intero corpo A e a parte del corpo B. Nella rimanente porzione si esercitano attività commerciali e di deposito di elementi di arredamento.



L'area cortiliva comune è destinata a camminamenti ed area verde (con presenza di alberi a medio e alto fusto) ed è delimitata: a est-ovest con muretto in c.a. sovrastato da rete metallica; a sud con muretto in c.a. sovrastato da cancellata metallica con siepe.

Sull'area scoperta comune è presente anche materiale di vario tipo (collegato con le attività che si svolgono all'interno del fabbricato).

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: produttiva; la zona è a traffico locale con sufficiente dotazione di parcheggi pubblici.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi:

il centro amministrativo (municipio) del Comune di Villanova del Ghebbo dista 5,2 km. circa;

il centro di Villanova del Ghebbo dista 13 km. circa da Rovigo (RO);

il centro di Villanova del Ghebbo dista 30 km. circa da Ferrara (FE);

il centro di Villanova del Ghebbo dista 6 km. circa da Lendinara (RO).

Caratteristiche zone limitrofe: rurali.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Strada regionale n. 88 a circa 200 ml., Strada provinciale n. 18 a circa 2 km., Strada Statale n. 434 Transpolesana a circa 9 km., casello autostradale nei pressi di Rovigo (autostrada A13) a circa 5,5 km., casello per autostrada A31 - Valdastico a circa 15 km..

Servizi offerti dalla zona: Nel Comune di Villanova del Ghebbo (Comune di circa 2.000 abitanti) sono presenti: sede principale municipale (a circa 5,2 km. dall'unità in oggetto), scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, verde pubblico, verde attrezzato, biblioteca comunale, edificio di culto.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo A:

Negozi e bottega [C/1] sita in Comune di Villanova del Ghebbo (RO), CAP: 45020, Viale della Tecnica

Occupato da:

Occupato da

con contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo con opzione di acquisto (che, però, con riferimento all'art. n. 22 del contratto, risulta scaduta il 31/08/2018) stipulato in data 01/09/2016 e registrato a Cittadella il 07/10/2016 serie 3T n. 1989. Il contratto include, oltre al corpo A, anche una porzione di circa 1.100 mq. del corpo B. Il canone del contratto è stabilito complessivamente (intero corpo A e parte del corpo B) in euro 1.740,00 mensili (20.880,00 annui); la locazione di durata sei anni con inizio a partire dal 01/09/2016, termina il 31/08/2022 (tacito rinnovo); il locatore concede al conduttore la facoltà di recedere anticipatamente con preavviso di sei mesi. Il canone risulta congruo.

Identificativo corpo B:

Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni [D/8] sita in Villanova del Ghebbo (RO), CAP: 45020, Viale della Tecnica n. 24

Occupato da:

Parzialmente occupato (porzione di circa mq. 1.100) da

con contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo con opzione di acquisto (che, però, con riferimento all'art. n. 22 del contratto, risulta scaduta il 31/08/2018) stipulato in data 01/09/2016 e registrato a Cittadella il 07/10/2016 serie 3T n. 1989. Il contratto include oltre a parte del corpo B, anche l'intero corpo A. Il canone del contratto è stabilito complessivamente (intero corpo A e parte del corpo B) in euro 1.740,00 mensili (20.880,00 annui); la locazione di durata sei anni con inizio a partire dal 01/09/2016, termina il 31/08/2022 (tacito rinnovo); il locatore concede al conduttore la facoltà di recedere anticipatamente con preavviso di sei mesi. Il canone risulta congruo.

Nella rimanente parte del corpo B (nettamente separata dal corpo A), ufficialmente non locata, si svolgono attività commerciali e di deposito di elementi di arredamento.



Identificativo corpo C:

Negozio e bottega [C/1] sita in Comune di Villanova del Ghebbo (RO), CAP: 45020, Viale della Tecnica

Occupato da:

Nel corpo C, che non risulta locato, si svolgono attività amministrative/commerciali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

– Nessuna.

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

– Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

– Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

– Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA – SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA contro [REDACTED] a firma del Notaio Cazzato Donato, in data 22/12/2005, repertorio 270620/29141, iscritta a Rovigo in data 28/12/2005, ai numeri Reg. Gen. 14539 Reg. Part. 3925, importo totale ipoteca € 1.800.000,00 di cui € 900.000,00 per capitale, di cui € 900.000,00 per interessi, della durata di 20 anni, con tasso d'interesse annuo 4,55%;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA PADOVANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA contro [REDACTED] (in qualità di terzo datore di ipoteca) e [REDACTED] (in qualità di debitore non datore), a firma del Notaio Cazzato Donato, in data 23/04/2012, repertorio 288001/39394, iscritta a Rovigo in data 03/05/2012, ai numeri Reg. Gen. 3200 Reg. Part. 476, importo totale ipoteca € 1.700.000,00 di cui € 850.000,00 per capitale, della durata di 15 anni, con tasso d'interesse annuo 5,45%;
- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione, a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro [REDACTED], altro atto di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, in data 02/09/2016, repertorio 1314/7716, iscritta a Rovigo in data 12/09/2016, ai numeri Reg. Gen. 7614 Reg. Part. 1278, importo totale ipoteca € 511.484,70 di cui € 255.742,35 per capitale, con tasso d'interesse annuo n/d.

4.2.1.1 Annotazioni a iscrizioni:

- Annotazione a iscrizione derivante da rideterminazione piano di ammortamento, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA – SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA contro [REDACTED] a firma del Notaio Mario Caracciolo, in data 10/04/2015, repertorio 45219/24953, annotata a Rovigo in data 20/04/2015, ai numeri Reg. Gen. 2961 Reg. Part. 370;
- Annotazione a iscrizione derivante da rideterminazione piano di ammortamento, a favore di BANCA PADOVANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA contro [REDACTED] a firma del Notaio Mario Caracciolo, in data 10/04/2015, repertorio 45220/24954, annotata a Rovigo in data 20/04/2015, ai numeri Reg. Gen. 2962 Reg. Part. 371.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione del 10/01/2022 a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L. contro [REDACTED]



██████████ della ditta ██████████ erroneamente indicato nel decreto di trasferimento immobili, trascritto il 02/02/2017 Reg. Gen. n. 920, Reg. Part. n. 656.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da ricerche effettuate presso il Comune di Villanova del Ghebbo (RO) sono state rinvenute le pratiche edilizie:

- Concessione n. 15/92 prot. 1969 per la costruzione di fabbricato ad uso magazzino deposito e mostra di arredamento con recinzione, rilasciata dal Comune di Villanova del Ghebbo a ██████████ (precedente proprietaria);
- Concessione n. 48/92 prot. 4713 variante della C.E. n. 15/92 per la costruzione di capannone ad uso magazzino - mostra di arredamenti ed uffici, rilasciata dal Comune di Villanova del Ghebbo a ██████████ (precedente proprietaria);
- Certificato di agibilità con riferimento alle pratiche n. 15/92 e n. 48/92 rilasciato dal Comune di Villanova del Ghebbo;
- Certificato di agibilità del 28/11/1997 con riferimento alla pratica D.I.A. a sanatoria prot. n. 4806 presentata al Comune di Villanova del Ghebbo;
- Concessione n. 23/98 per il cambio di destinazione d'uso da attività commerciale ad attività artigianale, rilasciata dal Comune di Villanova del Ghebbo a ██████████ (precedente proprietaria);
- D.I.A. prot. n. 6536 del 18/09/2006 per cambio d'uso da locali annessi a mostra mobili a locali vendita al dettaglio mobili con ristrutturazione e relativo certificato di agibilità prot. n. 8372 del 04/12/2006 rilasciato dal Comune di Villanova del Ghebbo ██████████ (precedente proprietaria);
- D.I.A. prot. n. 6607 del 07/11/2008 per cambio d'uso da locali annessi a mostra mobili a locali vendita al dettaglio mobili con variazione planimetrica locali vendita esistente e relativo certificato di agibilità prot. n. 119 del 09/01/2009 rilasciato dal Comune di Villanova del Ghebbo ██████████ (precedente proprietaria).

7.1 Conformità edilizia:

Identificativo corpo A:

Viene riscontrata la presenza di divisori in cartongesso che dividono il vano ufficialmente denominato "vendita dettaglio mobili" in n. 2 uffici, non indicati nell'ultimo elaborato grafico autorizzato.

È assente l'armadio a muro indicato nell'ultimo elaborato grafico autorizzato; in una parete interna è stata riscontrata la presenza di un foro finestra non indicato nell'ultimo elaborato grafico autorizzato.

È stata riscontrata una piccola porzione di parete in prossimità del collegamento con l'ingresso non indicata nell'ultimo elaborato grafico autorizzato.

Si rileva la diversa destinazione d'uso di alcuni locali (ora prevalentemente utilizzati come ufficio, mentre nell'ultimo elaborato grafico autorizzato la prevalente destinazione indicata è quella di "vendita").

Le irregolarità sono sanabili.

per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo B:

Sono state rilevate nuove pareti in lamiera coibentata, non indicate nell'ultimo elaborato grafico autorizzato, che di fatto suddividono la mostra magazzino e il deposito in due parti non comunicanti.

Sono state riscontrate n. 2 tettoie/pensiline, non indicate nell'ultimo elaborato grafico autorizzato, in corrispondenza dei portoni di accesso sul lato nord del fabbricato.

Sono stati rilevati n. 2 portoni nelle pareti che separano i magazzini più ad est, non indicati nell'ultimo elaborato grafico autorizzato.

È stata rilevata una canna fumaria in centrale termica non indicata nell'ultimo elaborato grafico autorizzato.

Il foro indicato nell'ultimo elaborato grafico autorizzato nella parete est, che divide la centrale termica dal locale mostra arredamento, risulta chiuso.



Si rileva la diversa destinazione d'uso di alcuni locali (ufficio-mostra-magazzino).
Le irregolarità sono sanabili.

per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo C:

Si rileva la diversa destinazione d'uso del locale "vendita dettaglio mobili" utilizzato ora come ufficio per la vendita.

Viene riscontrata la presenza di un foro finestra nella parete che separa il corridoio dall'ufficio, non indicato nell'ultimo elaborato grafico autorizzato.

Le irregolarità sono sanabili.

per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi e bottega [C/1] - corpo A

Strumento urbanistico vigente:	P.I.
Piano Regolatore Generale:	Zona D1/B – Zona produttiva di completamento
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	L'indice di utilizzazione fondiaria non deve essere superiore al 60% della superficie fondiaria (art. 32 delle N.T.O. per la zona D1/B del P.I. del Comune di Villanova del Ghebbo)
Rapporto di copertura:	L'indice di copertura non deve essere superiore al 60% della superficie fondiaria (art. 32 delle N.T.O. per la zona D1/B del P.I. del Comune di Villanova del Ghebbo)
Altezza massima ammessa:	Non deve superare 20,00 ml. (art. 32 delle N.T.O. per la zona D1/B del P.I. del Comune di Villanova del Ghebbo)
Superficie massima ammessa (complessiva dell'intero fabbricato):	Superficie massima ammessa complessiva: 3.846,60 mq. Superficie coperta attuale: 2.562,96 mq. (con esclusione delle pensiline)
Residua potenzialità edificatoria (complessiva dell'intero fabbricato):	1.283,64 mq.
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	Sì per la coerenza dell'insediamento esistente con le



	vigenti disposizioni urbanistiche del P.I. di Villanova del Ghebbo (zona D1/B). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	

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

Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni [D/8] - corpo B

Strumento urbanistico vigente:	P.I.
Piano Regolatore Generale:	Zona D1/B – Zona produttiva di completamento
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	L'indice di utilizzazione fondiaria non deve essere superiore al 60% della superficie fondiaria (art. 32 delle N.T.O. per la zona D1/B del P.I. del Comune di Villanova del Ghebbo)
Rapporto di copertura:	L'indice di copertura non deve essere superiore al 60% della superficie fondiaria (art. 32 delle N.T.O. per la zona D1/B del P.I. del Comune di Villanova del Ghebbo)
Altezza massima ammessa:	Non deve superare 20,00 ml. (art. 32 delle N.T.O. per la zona D1/B del P.I. del Comune di Villanova del Ghebbo)
Superficie massima ammessa (complessiva dell'intero fabbricato):	Superficie massima ammessa complessiva: 3.846,60 mq. Superficie coperta attuale: 2.562,96 mq. (con esclusione delle pensiline)
Residua potenzialità edificatoria (complessiva dell'intero fabbricato):	1.283,64 mq.
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.I. di Villanova del Ghebbo (zona D1/B). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	



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

Negozi e bottega [C/1] - corpo C

Strumento urbanistico vigente:	P.I.
Piano Regolatore Generale:	Zona D1/B – Zona produttiva di completamento
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	L'indice di utilizzazione fondiaria non deve essere superiore al 60% della superficie fondiaria (art. 32 delle N.T.O. per la zona D1/B del P.I. del Comune di Villanova del Ghebbo)
Rapporto di copertura:	L'indice di copertura non deve essere superiore al 60% della superficie fondiaria (art. 32 delle N.T.O. per la zona D1/B del P.I. del Comune di Villanova del Ghebbo)
Altezza massima ammessa:	Non deve superare 20,00 ml. (art. 32 delle N.T.O. per la zona D1/B del P.I. del Comune di Villanova del Ghebbo)
Superficie massima ammessa (complessiva dell'intero fabbricato):	Superficie massima ammessa complessiva: 3.846,60 mq. Superficie coperta attuale: 2.562,96 mq. (con esclusione delle pensiline)
Residua potenzialità edificatoria (complessiva dell'intero fabbricato):	1.283,64 mq.
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il P.R.G.:	SI per la coerenza dell'insediamento esistente con le vigenti disposizioni urbanistiche del P.I. di Villanova del Ghebbo (zona D1/B). NO per le irregolarità descritte al punto 7.1 (conformità edilizia).
Note:	

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



Descrizione: **Negozio e bottega [C/1] – corpo A**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un fabbricato di forma regolare in pianta, costruito fin dagli inizi degli anni '90 con successivi interventi edilizi ed edificato su un piano fuori terra; l'unità al momento non è destinata a negozio, ma a ufficio; il fabbricato è realizzato con elementi in c.a.p. prefabbricati e in cartongesso; i solai sono in c.a.p.; i controsoffitti sono in cartongesso; il tetto del fabbricato in oggetto è piano con copertura costituita da travoni a "Y" in c.a.p. e voltine in fibro cemento; il fabbricato ha le superfici esterne in cemento finite con graniglia pigmentata. L'accesso all'unità è autonomo dall'area cortiliva comune.

L'area cortiliva comune è destinata a camminamenti ed area verde (con presenza di alberi a medio e alto fusto) ed è delimitata: a est-ovest con muretto in c.a. sovrastato da rete metallica; a sud con muretto in c.a. sovrastato da cancellata metallica con siepe; a sud sono presenti anche due cancelli carrabili e pedonali affacciati su viale della Tecnica.

Sull'area scoperta comune è presente anche materiale di vario tipo (collegato con le attività che si svolgono all'interno del fabbricato).

L'unità è attualmente composta dai seguenti vani a piano terra: ingresso, n. 4 uffici, anti wc e wc; è, inoltre, presente una pensilina esterna in metallo e materiale plastico; l'unità è collegata al corpo B tramite porte.

Nell'unità è stata rilevata un'altezza pari a circa 3,08 ml..

La superficie dell'unità è complessivamente di circa mq. **142**. La pensilina antistante ha una superficie di circa mq. 8

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Proprietà

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: piana, costituita da voltine in fibrocemento appoggiate su tegoli in c.a.p. ; materiale: c.a.p./fibrocemento ; condizioni: buone (dal punto di vista strutturale), sufficienti (per le voltine di copertura)
Solai	tipologia: c.a.p.; controsoffitto in cartongesso ; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a.p. ; condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: anta fissa e mobile ; materiale: metallo e vetro camera ; protezione: assente ; condizioni: complessivamente sufficienti
Porte interne	tipologia: singola anta a battente ; materiale: pvc ; condizioni: più che sufficienti
Portoncino d'ingresso (esterno)	tipologia: portoncino con doppia anta a battente ; materiale: metallo e vetro camera ; condizioni: più che sufficienti
Pareti esterne	materiale: c.a.p. ; rivestimento: con graniglia pigmentata ; condizioni: sufficienti
Pareti interne	materiale: cartongesso tinteggiato ; condizioni: buone
Rivestimento pareti bagno	materiale: parete smaltata ; condizioni: più che sufficienti



Pavim. Interna	materiale: prefinito sintetico in doghe ; condizioni: appena sufficienti e localmente insufficienti
Pavim. esterna (area comune ai tutti i corpi)	materiale: area verde, ghiaia ; condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: fibrocemento (voltine) ; condizioni: sufficienti
Recinzioni (comuni)	tipologia: muretto in c.a. sovrastato da rete metallica (est - ovest); muretto in c.a. sovrastato da cancellata metallica con siepe (sud) ; condizioni: sufficienti
Cancelli pedonali (comuni)	tipologia: a singola anta ; materiale: metallo ; apertura: manuale/ con apri porta ; condizioni: sufficienti
Cancelli carrabili (comuni)	tipologia: a singola anta ; materiale: metallo ; apertura: manuale ; condizioni: sufficienti
Lattoneria	tipologia: pluviali a scarico orizzontale copertura ; materiale: lamiera metallica ; condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia e, limitatamente, a vista ; condizioni: sufficienti, ma da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: è stata acquisita dichiarazione di conformità allegata all'agibilità
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: diretta da rete comunale ; condizioni: sufficienti ma da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: è stata acquisita dichiarazione di conformità allegata all'agibilità
Termico	tipologia: autonomo ; caldaia: assente (la caldaia che inizialmente forniva energia per riscaldare l'intero fabbricato, oggi risulta inefficiente) ; diffusori: aerotermi ad aria ; alimentazione: elettricità ; condizioni: sufficienti ma da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: non sono state visionate (in quanto non reperibili) dichiarazioni di conformità
Gas	predisposizione
Climatizzazione	presenza di split e unità esterne con alimentazione elettrica (da sottoporre a verifica per normalizzazione)
Video/citofonico	presente solo campanello
Telefonico	presente
Televisivo	presenza di antenna sul tetto del fabbricato
Fognario	tipologia: rete di smaltimento acque nere con allacciamento alla fognatura pubblica ; condizioni: sufficienti ; conformità: è stata riscontrata autorizzazione allo scarico mediante vasca Imhoff e sub-irrigazione
Anti intrusione	presente, tipo: perimetrale (da sottoporre a verifica per normalizzazione)



Identificazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uffici (ufficialmente negozio)	Sup. lorda di pavimento	142,00	1,00	142,00
pensilina	Sup. lorda	8,00	0,20	1,60
Totale	Sup. lorda	150,00	/	143,60

Alla superficie della pensilina è stato applicato il coefficiente di ponderazione/differenziazione 0,20.

Descrizione: **Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni [D/8] – corpo B**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un fabbricato di forma regolare in pianta, costruito fin dagli inizi degli anni '90 con successivi interventi edilizi ed edificato su un piano fuori terra; l'unità è, di fatto, divisa in due porzioni; entrambe le porzioni hanno destinazione mista: commerciale e di deposito; il fabbricato è realizzato con elementi in c.a.p. prefabbricati, muratura, in cartongesso e con parete in lamiera coibentata; i solai sono in c.a.p.; i controsoffitti sono in cartongesso; il tetto del fabbricato in oggetto è piano con copertura costituita da travoni a "Y" in c.a.p. e voltine in fibro cemento; il fabbricato ha le superfici esterne in cemento finite con graniglia pigmentata. L'accesso all'unità è autonomo dall'area cortiliva comune e dall'ingresso comune al corpo C.

L'area cortiliva comune è destinata a camminamenti ed area verde (con presenza di alberi a medio e alto fusto) ed è delimitata: a est-ovest con muretto in c.a. sovrastato da rete metallica; a sud con muretto in c.a. sovrastato da cancellata metallica con siepe; a sud sono presenti anche due cancelli carrabili e pedonali affacciati su viale della Tecnica.

Sull'area scoperta comune è presente anche materiale di vario tipo (collegato con le attività che si svolgono all'interno del fabbricato).

L'unità è attualmente composta dai seguenti vani a piano terra: n. 4 mostre arredamento, corridoio, anti wc e n. 2 wc, archivio, sala copie, n. 5 magazzini-depositi, n. 7 ripostigli, centrale termica; è inoltre, presente una pensilina esterna realizzata in metallo e materiale plastico in corrispondenza dell'ingresso comune (bene comune non censibile m.n. 92, sub. 7). Sono presenti n. 2 tettoie/pensiline metalliche situate in corrispondenza dei portoni di accesso sul lato nord del fabbricato.

L'unità è collegata al corpo A e all'ingresso comune ai corpi B e C (bene comune non censibile m.n. 92, sub. 7) tramite porte.

Nell'unità sono state rilevate altezze variabili a partire da 2,68 ml. fino a 5,02 ml..

La superficie dell'unità è complessivamente di circa mq. 2.331. Sono presenti anche n. 2 tettoie/pensiline sul retro la cui superficie complessiva è pari a circa mq. 36.

La superficie (pari a mq. 48) dell'ingresso, catastalmente identificato come bene comune non censibile al m.n. 92 sub. 5 (corpo B) e al m.n. 92 sub. 6 (corpo C) viene attribuita al corpo B nella misura del 50% (superficie di circa 24 mq.), così come la pensilina antistante (50% di mq. 8= 4mq); ne deriva che le superfici complessive considerate ai fini della valutazione corrispondono a mq. **2.355** (superficie coperta del fabbricato) e a mq. **40** (tettoia/pensiline). La superficie di 2.355 mq. viene suddivisa in relazione alle caratteristiche degli ambienti interni: mq. 222 (Ambienti sul fronte di limitate dimensioni con livelli di finitura superiori) e mq. 2.133 (ambienti sul retro con livelli di finitura inferiori).

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Proprietà

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **piana, costituita da voltine in fibrocemento appoggiate**



su tegoli in c.a.p.; materiale: **c.a.p./fibrocemento**;
condizioni: **buone (dal punto di vista strutturale), sufficienti (per le
voltine di copertura)**

Solai	tipologia: c.a.p.; controsoffitto in cartongesso ; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a., muratura in laterizio ; condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: anta fissa e mobile ; materiale: metallo e vetro camera (zona uffici e servizi), vetro retinato (magazzini e mostra) ; protezione: assente ; condizioni: complessivamente sufficienti
Porte interne	tipologia: singola anta a battente ; materiale: pvc ; condizioni: più che sufficienti
Portoncino d'ingresso (presente su bcnc)	tipologia: portoncino con doppia anta a battente ; materiale: metallo e vetro camera ; condizioni: più che sufficienti
Porte esterne	tipologia: portoncini con singola anta a battente ; materiale: metallo e pvc ; condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: c.a.p. ; rivestimento: con graniglia pigmentata ; condizioni: sufficienti
Pareti interne	materiale: muratura in laterizio, cartongesso e pannelli in lamiera coibentata ; rivestimento: intonaco (muratura) e successiva tinteggiatura ; condizioni: sufficienti, ma localmente insufficienti
Rivestimento pareti wc	materiale: piastrelle in ceramica (h= 2,00 ml.) ; condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parzialmente prefinito sintetico in doghe ; condizioni: appena sufficienti e localmente insufficienti ; materiale: parzialmente cemento liscio ; condizioni: sufficienti
Pavim. esterna (area comune ai tutti i corpi)	materiale: area verde, ghiaia ; condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: fibrocemento (voltine) ; condizioni: sufficienti
Recinzioni (comuni)	tipologia: muretto in c.a. sovrastato da rete metallica (est - ovest); muretto in c.a. sovrastato da cancellata metallica con siepe (sud) ; condizioni: sufficienti
Cancelli pedonali (comuni)	tipologia: a singola anta ; materiale: metallo ; apertura: manuale/ con apri porta ; condizioni: sufficienti
Cancelli carrabili (comuni)	tipologia: a singola anta ; materiale: metallo ; apertura: manuale ; condizioni: sufficienti
Lattoneria	tipologia: pluviali a scarico orizzontale copertura ; materiale: lamiera metallica ; condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia e a vista ; condizioni: appena sufficienti, ma



da sottoporre a verifica per normalizzazione; conformità: è stata acquisita dichiarazione di conformità allegata all'agibilità

Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: diretta da rete comunale ; condizioni: sufficienti ma da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: è stata acquisita dichiarazione di conformità allegata all'agibilità
Termico	tipologia: prevalentemente assente, e presente solo in alcuni vani (split aria calda/fredda alimentati elettricamente) ; caldaia: a basamento ; condizioni: insufficienti (la caldaia presente in centrale termica oggi risulta inefficiente) ; la caldaia forniva energia per riscaldare l'aria convogliata nei diversi ambienti attraverso canalizzazioni e diffusori ; conformità: non sono state visionate (in quanto non reperibili) dichiarazioni di conformità
Gas	predisposizione
Climatizzazione	presenza di split (in alcuni ambienti di limitate dimensioni) e unità esterne con alimentazione elettrica (da sottoporre a verifica per normalizzazione)
Video/citofonico	assente
Telefonico	predisposizione del collegamento alla rete
Televisivo	presenza di antenna sul tetto del fabbricato
Fognario	tipologia: rete di smaltimento acque nere con allacciamento alla fognatura pubblica ; condizioni: sufficienti ; conformità: è stata riscontrata autorizzazione allo scarico mediante vasca Imhoff e sub-irrigazione
Anti intrusione	parzialmente presente (da sottoporre a verifica per normalizzazione)
Anti incendio	presente (da sottoporre a verifica per normalizzazione)

Identificazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ambienti sul fronte di limitate dimensioni con livelli di finitura superiori	Sup. lorda di pavimento	222,00	1,00	222,00
ambienti sul retro con livelli di finitura inferiori	Sup. lorda di pavimento	2.133,00	0,70	1.493,10
tettoie/pensiline	Sup. lorda	40,00	0,20	8,00
Totale	Sup. lorda	2.395,00	/	1.723,10

Alla superficie degli ambienti sul retro, per tener conto del minor livello di finitura, è stato applicato il coefficiente di ponderazione/differenziazione 0,70.

Alla superficie della pensilina è stato applicato il coefficiente di ponderazione/differenziazione 0,20.



Descrizione: **Negozi e bottega [C/1] – corpo C**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un fabbricato di forma regolare in pianta, costruito agli inizi degli anni '90 con successivi interventi edilizi ed edificato su un piano fuori terra; l'unità al momento non è destinata a negozio, ma a ufficio; il fabbricato è realizzato con elementi in c.a.p. prefabbricati e in cartongesso; i solai sono in c.a.p.; i controsoffitti sono in cartongesso; il tetto del fabbricato in oggetto è piano con copertura costituita da travoni a "Y" in c.a.p. e voltine in fibro cemento; il fabbricato ha le superfici esterne in cemento finite con graniglia pigmentata. L'accesso all'unità è autonomo dall'area cortiliva comune.

L'area cortiliva comune è destinata a camminamenti ed area verde (con presenza di alberi a medio e alto fusto) ed è delimitata: a est-ovest con muretto in c.a. sovrastato da rete metallica; a sud con muretto in c.a. sovrastato da cancellata metallica con siepe; a sud sono presenti anche due cancelli carrabili e pedonali affacciati su viale della Tecnica.

Sull'area scoperta comune è presente anche materiale di vario tipo (collegato con le attività che si svolgono all'interno del fabbricato).

L'unità è composta dai seguenti vani a piano terra: ingresso-corridoio, ufficio per la vendita, anti wc e wc; l'unità è collegata al corpo B e all'ingresso comune ai corpi B e C (bene comune non censibile m.n. 92, sub. 7) tramite porte.

Nell'unità è stata rilevata un'altezza pari a: 3,08 ml. nell'ufficio per la vendita e corridoio-ingresso; a 3,14 ml. nell'anti wc e wc.

La superficie dell'unità è complessivamente di circa mq. 42.

La superficie (pari a mq. 48) dell'ingresso, catastalmente identificato come bene comune non censibile al m.n. 92 sub. 5 (corpo B) e al m.n. 92 sub. 6 (corpo C) viene attribuita al corpo C nella misura del 50% (superficie di circa 24 mq.), così come la pensilina antistante (50% di mq. 8= 4mq); ne deriva che le superfici complessive considerate ai fini della valutazione corrispondono a mq. 66 (superficie coperta del fabbricato) e a mq. 4 (pensilina).

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Proprietà

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: piana, costituita da voltine in fibrocemento appoggiate su tegoli in c.a.p. ; materiale: c.a.p./fibrocemento ; condizioni: buone (dal punto di vista strutturale), sufficienti (per le voltine di copertura)
Solai	tipologia: c.a.p.; controsoffitto in cartongesso ; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a.p. ; condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: anta fissa e mobile ; materiale: metallo e vetro camera ; protezione: assente ; condizioni: complessivamente sufficienti
Porte interne	tipologia: singola anta a battente ; materiale: pvc ; condizioni: più che sufficienti
Portoncino d'ingresso (presente su bcnc)	tipologia: portoncino con doppia anta a battente ; materiale: metallo e vetro camera ; condizioni: più che sufficienti
Pareti esterne	materiale: c.a.p. ; rivestimento: con graniglia pigmentata ; condizioni: sufficienti



Pareti interne	materiale: cartongesso tinteggiato ; condizioni: buone
Rivestimento pareti wc	materiale: piastrelle in ceramica (h= 1,60 ml.) ; condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: prefinito sintetico in doghe e ceramica ; condizioni: appena sufficienti e localmente insufficienti
Pavim. esterna (area comune ai tutti i corpi)	materiale: area verde, ghiaia ; condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: fibrocemento (voltine) ; condizioni: sufficienti
Recinzioni (comuni)	tipologia: muretto in c.a. sovrastato da rete metallica (est - ovest) ; muretto in c.a. sovrastato da cancellata metallica con siepe (sud) ; condizioni: sufficienti
Cancelli pedonali (comuni)	tipologia: a singola anta ; materiale: metallo ; apertura: manuale/ con apri porta ; condizioni: sufficienti
Cancelli carrabili (comuni)	tipologia: a singola anta ; materiale: metallo ; apertura: manuale ; condizioni: sufficienti
Lattoneria	tipologia: pluviali a scarico orizzontale copertura ; materiale: lamiera metallica ; condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia e limitatamente a vista ; condizioni: sufficienti, ma da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: è stata acquisita dichiarazione di conformità allegata all'agibilità
Idrico	tipologia: sottotraccia (presenza di boiler scalda acqua elettrico) ; alimentazione: diretta da rete comunale ; condizioni: sufficienti ma da sottoporre a verifica per normalizzazione ; conformità: è stata acquisita dichiarazione di conformità allegata all'agibilità
Termico	presenza di split e unità esterne con alimentazione elettrica (da sottoporre a verifica per normalizzazione). Nota: la caldaia che inizialmente forniva energia per riscaldare l'intero fabbricato, oggi risulta inefficiente
Gas	predisposizione
Climatizzazione	presenza di split e unità esterne con alimentazione elettrica (da sottoporre a verifica per normalizzazione)
Video/citofonico	assente
Telefonico	predisposizione del collegamento alla rete
Televisivo	presenza di antenna sul tetto del fabbricato
Fognario	tipologia: rete di smaltimento acque nere con allacciamento alla fognatura pubblica ; condizioni: sufficienti ; conformità: è stata riscontrata autorizzazione allo scarico mediante vasca Imhoff e



sub-irrigazione

Anti intrusione

assente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio (ufficialmente negozio)	Sup. lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
pensilina	Sup. lorda	4,00	0,20	0,80
Totale	Sup. lorda	70,00	/	66,80

Alla superficie della pensilina è stato applicato il coefficiente di ponderazione/differenziazione 0,20.

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

Nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al P.I. vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione, dotazione di impianti tecnologici, grado di finitura) e delle indicazioni contenute nel contratto di locazione. Nella ricerca del più probabile valore commerciale si è proceduto alla valutazione secondo il metodo della stima sintetica basata sul raffronto con gli immobili di caratteristiche simili, presenti nella zona, e si è assunto il metro quadrato come valore unitario di riferimento. Si è tenuto conto dell'area scoperta comune come "comodo" dei corpi A, B e C. Si è attribuito il valore unitario specifico di 300 €/mq. alla superficie con maggior livello di finitura, applicando alle superfici con minor livello di finitura il coefficiente di ponderazione/differenziazione 0,70; alla superficie delle pensiline si è applicato il coefficiente di ponderazione/differenziazione 0,20.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

corpo	Immobile	Sup. lorda	Sup. Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici (ufficialmente negozio)	150,00	143,60	43.080,00	43.080,00
B	Unità per speciali esigenze di attività commerciale	2.395,00	1.723,10	516.930,00	516.930,00
C	Ufficio (ufficialmente negozio)	70,00	66,80	20.040,00	20.040,00
				580.050,00	580.050,00

Valore corpo (A) deriva da Sup. equivalente 143,60 mq. × 300,00 €/mq. = **€ 43.080,00**

Valore corpo (B) deriva da Sup. equivalente 1.723,10 mq. × 300,00 €/mq. = **€ 516.930,00**

Valore corpo (C) deriva da Sup. equivalente 66,80 mq. × 300,00 €/mq. = **€ 20.040,00**



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% (CORPO A) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 6.462,00
Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (CORPO A):	€ 2.500,00
Riduzione del valore del 15% (CORPO B) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 77.539,50
Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (CORPO B):	€ 6.000,00
Riduzione del valore del 15% (CORPO C) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 3.006,00
Spese tecniche e amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (CORPO C):	€ 1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 483.042,50
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO A:	€ 483.000,00

Allegati:

- 1) documentazione ipotecaria – atto di trasformazione di società – contratto di locazione
- 2) documentazione catastale
- 3) documentazione urbanistica
- 4) pratiche edilizie reperite presso il Comune di Villanova del Ghebbo
- 5) documentazione fotografica

Data generazione:
21-06-2022

L'Esperto alla stima
Ing. Leonardo Bonato

