

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**
già AMBRA SPV SRL

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **74/2021**
data udienza di comparizione parti ex art. 569
c.p.c.: 01/04/2022 ore 9:00

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Dott. Alfredo Menon**

Esperto della Stima: **Geom. Gian Paolo DALL'ARA**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO

EDIFICIO COSTITUITO DA
LABORATORIO ARTIGIANALE AL PT,
DUE UNITÀ ABITATIVE RISPETTIVAMENTE AL PIANO TERRA E PRIMO,
DUE MAGAZZINI RESTROSTANTI IL FABBRICATO PRINCIPALE, E DA ESSO POCO DISCOSTI,
OLTRE ALL' AREA CORTILIVA COMUNE ALLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI
IL TUTTO UBICATO NEL COMUNE DI PETTORAZZA GRIMANI (RO), 130 (ex16)

Esperto alla stima: Geom. Gian Paolo Dall'Ara
Codice fiscale: DLLGPL59H11H620D - Partita IVA: 00720370295
Studio in: Piazzale Soccorso 1 int. 1 - 45100 Rovigo
telefono: 0425 24192 – cell. 335 6262119
email: studiodallara@alice.it - Pec: gianpaolo.dallara@geopec.it



Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
già AMBRA SPV SRL**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **74/2021**
data udienza di comparizione parti ex art. 569
c.p.c.: 01/04/2022 ore 9:00

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Dott. Alfredo Menon**

Esperto della Stima: **Geom. Gian Paolo DALL'ARA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO

EDIFICIO COSTITUITO DA
LABORATORIO ARTIGIANALE AL PT,
DUE UNITÀ ABITATIVE RISPETTIVAMENTE AL PIANO TERRA E PRIMO,
DUE MAGAZZINI RESTROSTANTI IL FABBRICATO PRINCIPALE, E DA ESSO POCO DISCOSTI,
OLTRE ALL' AREA CORTILIVA COMUNE ALLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI
IL TUTTO UBICATO NEL COMUNE DI PETTORAZZA GRIMANI (RO), 130 (ex16)

Esperto alla stima: Geom. Gian Paolo Dall'Ara
Codice fiscale: DLLGPL59H11H620D - Partita IVA: 00720370295
Studio in: Piazzale Soccorso 1 int. 1 - 45100 Rovigo
telefono: 0425 24192 – cell. 335 62 62 119
Pec: gianpaolo.dallara@geopec.it
email: studiodallara@alice.it



Recognised European Valuer

REV-IT/CNG e GL/2021/30



Certificato UNI 11558:2014 n. 0183_VI

Kiwa Cermet Italia spa – Accredia spa



**Beni in Comune di PETTORAZZA GRIMANI (RO)
VIA ROMA, 130 (ex16)**

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:** Immobili in Comune di:
PETTORAZZA GRIMANI (RO) – VIA ROMA, 130 (ex 16).

A. Proprietà per la quota di 1/1 di EDIFICIO, COSTITUITO DA UN LABORATORIO ARTIGIANALE AL PT, DUE UNITÀ ABITATIVE RISPETTIVAMENTE AL PIANO TERRA E PRIMO, DUE MAGAZZINI RESTROSTANTI IL FABBRICATO PRINCIPALE, E DA ESSO POCO DISCOSTI, OLTRE ALL' AREA CORTILIVA COMUNE ALLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI, il tutto in ubicato in Comune di PETTORAZZA GRIMANI (RO) – VIA ROMA, 130 (ex16).

1. Quota e tipologia del diritto:

Soggetto n. 1

CF: [REDACTED] **proprietà per la quota di 1/1** in regime di separazione dei beni.

CF - Identificato al catasto fabbricati:

Provincia di ROVIGO

Comune di PETTORAZZA GRIMANI (Codice: G525)

Intestazione:

1. [REDACTED]
CF: [REDACTED] **proprietà per la quota di 1/1** in regime di separazione dei beni.

Immobile n. 1

Sezione Urbana

Foglio 4 Particella n. **143 sub 7**, categoria **C/1** (negozi e botteghe), classe 3, consistenza 104 m², Superficie Catastale Totale: 122 m² - Rendita Euro 1.455,58.

Immobile n. 2

Sezione Urbana

Foglio 4 Particella n. **143 sub 9**, categoria **A/3**(abitazioni economiche), classe 2, consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale: 60 m² - Totale escluse aree scoperte: 60 m², Rendita Euro 162,68.

Immobile n. 3

Sezione Urbana

Foglio 4 Particella n. **143 sub 10**, categoria **A/3**(abitazioni economiche), classe 2, consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 189 m² - Totale escluse aree scoperte: 185 m², Rendita Euro 379,60.



Immobile n. 4

Sezione Urbana

Foglio 4 Particella n. **143 sub 11**, categoria **bene comune non censibile**, ingresso comune ai sub 9 e sub 10.

Immobile n. 5

Sezione Urbana

Foglio 4 Particella n. **143 sub 8**, categoria **bene comune non censibile**, corte comune a tutti i subalterni (143 sub 7, sub 9, sub 10, sub 11 e 206 sub 3 e sub 4).

Immobile n. 6

Sezione Urbana

Foglio 4 Particella n. **206 sub 3**, categoria **C/2** (magazzini e locali di deposito), classe 1, consistenza 34 m², Superficie Catastale Totale: 40 m² - Rendita Euro 52,68.

Immobile n. 7

Sezione Urbana

Foglio 4 Particella n. **206 sub 4**, categoria **C/2** (magazzini e locali di deposito), classe 1, consistenza 55 m², Superficie Catastale Totale: 66 m² - Rendita Euro 85,22.

CT - Identificato al catasto terreni:

Area coperta e scoperta

Provincia di ROVIGO

Comune di PETTORAZZA GRIMANI (Codice: G525)

Foglio 4 Particella n. **143, ENTE URBANO** mq 690;

Foglio 4 Particella n. **206, ENTE URBANO** mq 75;

Totale mq 765;

Coerenze:

Nord: particella 682;

Est: particella 405;

Sud: Via Roma;

Ovest: particella 303;

Salvi più precisi e attuali.

Ulteriori informazioni:

E' altresì compresa la proprietà pro-quota di tutto quanto comune, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, e non espressamente citato e contenuto negli atti di provenienza, di tutte le ragioni, azioni e diritti, usi comuni, servitù attive e passive se e come esistevano ed abbiano legale ragione di esistere e, in particolare, i muri posti a confine tra le particelle 303 e 405 (di altra proprietà).

NB: i dati catastali e i codici fiscali scritti e contenuti in questo elaborato, riportati integralmente dalle visure catastali e ispezioni ipotecari, potrebbero contenere errori di copiatura.

Fa fede quanto contenuto negli atti all'uopo allegati e nella Certificazione Notarile di cui ex art. 567 c. p. c. cui bisogna fare riferimento.



2. DESCRIZIONE:

Descrizione generale:

Caratteristiche della zona

Il compendio immobiliare è ubicato nella provincia di Rovigo, nel Comune di Pettorazza Grimani paese rivierasco del fiume Adige, situato ad est del capoluogo da cui dista circa 22 Km.

L'edificio è situato al centro del paese, di fronte al palazzo Municipale.

La zona è servita da trasporto pubblico.

La popolazione residente è di circa 1.500 abitanti, dato in calo demografico di circa il - 9 % dal 2011 ad oggi.

L'andamento dei prezzi medi degli immobili riscontrati hanno un "trend negativo". Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pettorazza Grimani, nel mercato immobiliare residenziale, ha subito una diminuzione dell'5,99% circa, rispetto a Gennaio 2021 (dato Osservatorio del mercato immobiliare – Statistiche Regionali e Centro Studi immobiliare.it).

Accesso all'immobile

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada pubblica, via Roma, mediante due ingressi autonomi, quello pedonale quello carraio.

Il passo carraio e pedonale sono chiusi da cancelli, l'area cortiliva è completamente recintata.

Caratteristiche del complesso edilizio

Il fabbricato di vecchio impianto ante 1892, ampliato nel 1968 è costruito sulla principale via Roma, nel centro del paese. L'edificio fronteggia il palazzo municipale.

Esso si sviluppa principalmente su due livelli ed è formato da un corpo di fabbrica principale parzialmente accostato, costituito da un laboratorio artigianale (estetista) al piano terra e da due unità abitative, rispettivamente ubicate una al piano terra e una al primo; da un corpo di fabbrica secondario, retrostante il fabbricato principale e da esso poco discosto che chiude il confine nord del lotto, costituito da due magazzini.

L'area esterna, che circonda il fabbricato su tre lati, è recintata ed è adibita prevalentemente a camminamenti, parcheggio, spazio di manovra e verde. L'utilizzo dell'area è comune a tutte le singole unità immobiliari sopra descritte che compongono l'immobile.

La corte è parzialmente gravata da servitù di luce e veduta a favore del fondo dominante individuato con la parte di fabbricato accostato edificato sulla particella 303. Le finestre dell'edificio confinante, prospettano sui cortili posti a ovest lungo il confine con il suddetto mappale 303 (vedi foto allegate).

Il fabbricato di vecchio impianto è stato ampliato nel 1968 ed è stato oggetto di interventi edilizi di ammodernamento fatti prevalentemente all'interno del piano terra.

Il tetto che copre l'abitazione posta su due piani è in parte del tipo a padiglione e in parte del tipo a una falda contrapposta.

Esso è ricoperto con "coppi", in laterizio.

Il tetto che copre il corpo di fabbrica retrostante adibito a magazzini è del tipo a due falde anch'esso rivestito con "coppi", in laterizio.



Esternamente all'edificio

Accessori pertinenziali abusivi da rimuovere

Si prevede la rimozione di due baracche in lamiera ondulata poste sul retro del fabbricato principale e addossate ad esso, come pure la tettoia realizzata in legno posta a protezione dell'ingresso.

Internamente all'edificio

Immobile n. 1 – laboratorio artigianale (estetista) al piano terra

All'interno del laboratorio artigianale (estetista) ubicato al piano terra sono state realizzate delle pareti divisorie in cartongesso di cui si prevede la rimozione.

Il servizio igienico realizzato senza titolo edilizio sarà oggetto di sanatoria edilizia.

NB: I costi per i lavori relativi alla rimozione e rimessa in pristino delle opere esterne ed interne verranno di seguito elencati e stimati al successivo punto 2.2.

L'importo risultante verrà posto in detrazione al valore stimato.

Dimensionamento complessivo dell'immobile

- Superficie del lotto mq. 765 circa.
- Superficie coperta edificio principale mq. 182 circa.
- Superficie coperta edificio secondario mq. 106 circa.
- Superficie scoperta mq. 477 circa.

Epoca di costruzione

I lavori di costruzione del fabbricato sono anteriori al 1892.

Esso è stato ristrutturato e ampliato nel 1968. Presumibilmente dopo il 2006 (data dell'ultimo acquisto) l'edificio è stato oggetto di parziali interventi edilizi di ammodernamento, prevalentemente eseguiti al piano terra del fabbricato, nella parte antistante adibita a negozio e nella parte retrostante adibita ad abitazione. Essi hanno riguardato la realizzazione di opere interne e in particolare:

- la realizzazione di divisori in cartongesso per la creazione di ambienti di lavoro per l'attività artigianale precedentemente in essere, di cui si prevede la rimozione;
- la realizzazione di un WC a servizio del negozio.

Stato di conservazione esterno

SCADENTE - nomenclatore 1

(definizione nomenclatore 1: "L'immobile presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali (es: consolidamento fondazioni, risanamento e/o rifacimento delle strutture verticali e orizzontali), nonché il rifacimento a nuovo di tutte le finiture per il ripristino dell'ordinaria e originaria funzionalità dell'unità abitativa (es: rifacimento intonaci e tinteggiature, sostituzione pavimenti ed infissi, impianto in genere)").

Stato dei luoghi

Lo stato dei luoghi è consolidato e pacifico.

(Vedi elaborato fotografico allegato 1)



Descrizione particolare:

Nella descrizione verranno mantenute le destinazioni dei locali desunte dalle planimetrie catastali.

A – L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da:

A – 2.1 - Immobile n. 1 – LABORATORIO ARTIGIANALE AL PIANO TERRA

Sezione Urbana

Foglio 4 Particella n. **143 sub 7**, categoria **C/1** (negozi e botteghe), classe 3, consistenza 104 m², Superficie Catastale Totale: 122 m² - Rendita Euro 1.455,58.

Dalla strada, attraversando il cortile, si entra al piano terra nel laboratorio artigianale (estetista), formato da un locale attualmente ripartito con dei divisori in cartongesso, realizzati per l'attività artigianale precedentemente in essere, di cui si prevede la rimozione, e da un servizio igienico costituito da un anti wc e da un wc.

Dal corridoio, mediante una porta interna, si accede all'abitazione ubicata al piano terra (particella 143 sub 9).

La superficie lorda del negozio e al piano terra è di **mq. 122** circa.

L'altezza interna prevalente varia da m.3,15 a m. 2,75 circa.

A – 2.2 - Immobile n. 2 – ABITAZIONE AL PIANO TERRA

Sezione Urbana

Foglio 4 Particella n. **143 sub 9**, categoria **A/3**(abitazioni economiche), classe 2, consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale: 60 m² - Totale escluse aree scoperte: 60 m², Rendita Euro 162,68.

Dalla strada, attraversando il cortile e andando sul retro del fabbricato, dall'ingresso comune (*particella 14 sub 11*) con l'appartamento ubicato al piano primo, si entra al piano terra dell'abitazione, formato da un locale ingresso comunicante con il negozio (particella 143 sub 7), da una camera da letto, da una cucina, un anti wc e un wc.

La superficie lorda dell'abitazione al piano terra è di **mq. 60** circa.

L'altezza interna prevalente è di m. 2,75 circa.

A – 2.3 - Immobile n. 3 – ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PRIMO

Sezione Urbana

Foglio 4 Particella n. **143 sub 10**, categoria **A/3**(abitazioni economiche), classe 2, consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 189 m² - Totale escluse aree scoperte: 185 m², Rendita Euro 379,60.

Dalla strada, attraversando il cortile e andando sul retro del fabbricato, dall'ingresso comune (*particella 14 sub 11*) con l'appartamento ubicato al piano terra, mediante una rampa di scale si entra al piano primo dell'abitazione, formato da un locale ingresso, da un soggiorno, da due camere da letto, da una cucina, un anti wc e un wc.

Internamente l'edificio si presenta praticamente allo stato grezzo (senza intonaci, controsoffitti).

La superficie lorda al piano terra e primo, della prima parte di abitazione, coincidente con l'edificio originario è di **mq. 125** circa.

L'altezza interna prevalente è di m. 2,80 circa.

Salendo tre gradini si accede alla porzione di fabbricato ampliato nel 1968, costituito da due locali con destinazione a ripostiglio con un poggolo.



La superficie lorda al piano primo, della seconda parte di abitazione, coincidente con l'edificio ampliato è di **mq. 64** circa oltre alla superficie del poggiolo di **mq. 12** circa.

L'altezza interna prevalente è di m. 3,00 circa.

La superficie lorda complessiva dell'abitazione al piano terra e primo è di **mq. 189** circa.

La superficie del poggiolo è di **mq. 12** circa, per un totale di **mq. 201** circa.

L'altezza interna prevalente varia da m. 2,75 circa a m. 3,00 circa.

A – 2.4 - Immobile n. 4 – INGRESSO AL P T COMUNE ALLE ABITAZIONI PART. 143 SUB 9 E SUB 10

Sezione Urbana

Foglio 4 Particella n. **143 sub 11**, categoria **bene comune non censibile**, ingresso comune ai sub 9 e sub 10.

Dalla strada, attraversando il cortile e andando sul retro del fabbricato, si accede dall'ingresso (*particella 14 sub 11*) comune con l'appartamento ubicato al piano terra (143 sub 9) e a quello ubicato al piano primo (143 sub 10), quest'ultimo raggiungibile mediante la scala interna in uso esclusivo.

A – 2.5 - Immobile n. 5 – AREA CORTILIVA SCOPERTA COMUNE A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI

Sezione Urbana

Foglio 4 Particella n. **143 sub 8**, categoria **bene comune non censibile**, corte comune a tutti i subalterni (143 sub 7, sub 9, sub 10, sub 11 e 206 sub 3 e sub 4).

L'area esterna, che circonda il fabbricato su tre lati, è recintata ed è adibita prevalentemente a camminamenti, parcheggio, spazio di manovra e verde. L'utilizzo dell'area è comune a tutte le singole unità immobiliari sopra descritte che compongono l'immobile.

La corte è parzialmente gravata da servitù di luce e veduta a favore del fondo dominante individuato con la parte di fabbricato accostato edificato sulla particella 303. Le finestre dell'edificio confinante, prospettano sui cortili posti a ovest lungo il confine con il suddetto mappale 303 (*vedi foto allegate*).

A – 2.6 - Immobile n. 6 – MAGAZZINO LATO EST

Sezione Urbana

Foglio 4 Particella n. **206 sub 3**, categoria **C/2** (magazzini e locali di deposito), classe 1, consistenza 34 m², Superficie Catastale Totale: 40 m² - Rendita Euro 52,68.

Il primo magazzino è ubicato nel corpo di fabbrica secondario, retrostante il fabbricato principale e da esso poco discosto che chiude il confine nord del lotto.

Costruito su un livello esso è formato da un locale di mq. 34 circa.

La superficie lorda del magazzino al piano terra è di **mq. 40** circa.

L'altezza interna media prevalente è di m. 4,75 circa, con altezza minima di m. 4,10 e massima di m. 5,40.

A – 2.7 - Immobile n. 7 – MAGAZZINO LATO OVEST

Sezione Urbana

Foglio 4 Particella n. **206 sub 4**, categoria **C/2** (magazzini e locali di deposito), classe 1, consistenza 55 m², Superficie Catastale Totale: 66 m² - Rendita Euro 85,22.



Il secondo magazzino costruito su un livello è ubicato nel corpo di fabbrica secondario, retrostante il fabbricato principale e da esso poco discosto che chiude il confine nord del lotto.

Esso è formato da tre locali tra loro non comunicanti così ripartiti:

- un primo locale di mq. 48 circa.
L'altezza interna media prevalente è di m. 3,60 circa.
- un secondo locale di mq. 13 circa.
L'altezza interna media prevalente è di m. 3,60 circa.
- un terzo locale di mq. 5 circa.
L'altezza interna media prevalente è di m. 2,60 circa.

La superficie lorda del magazzino al piano terra è di **mq. 66** circa.

Riassumendo:

- A - 2.1 - Immobile n. 1 – LABORATORIO ARTIGIANALE AL PT - Superficie Lorda - mq. 122 circa.**
- A - 2.2 - Immobile n. 2 – ABITAZIONE AL PIANO TERRA - Superficie Lorda - mq. 60 circa.**
- A - 2.3 - Immobile n. 3 – ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PRIMO - Superficie Lorda mq. 201 circa.** (mq. 189 circa di abitazione + la superficie del poggiolo è di mq. 12 circa).
- A - 2.4 - Immobile n. 4 – INGRESSO AL P T COMUNE ALLE ABITAZIONI PART. 143 SUB 9 E SUB 10.**
- A - 2.5 - Immobile n. 5 – AREA CORTILIVA SCOPERTA COMUNE A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI.**
- A - 2.6 - Immobile n. 6 – MAGAZZINO LATO EST - Superficie Lorda - mq. 40 circa.**
- A - 2.7 - Immobile n. 7 – MAGAZZINO LATO OVEST - Superficie Lorda - mq. 66 circa.**

A - L'immobile sviluppa una superficie lorda, di complessivi **mq. 489** circa.

Stato di conservazione - interno

SCADENTE - nomenclatore 1

(definizione nomenclatore 1: "L'immobile presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali (es: consolidamento fondazioni, risanamento e/o rifacimento delle strutture verticali e orizzontali), nonché il rifacimento a nuovo di tutte le finiture per il ripristino dell'ordinaria e originaria funzionalità dell'unità abitativa (es: rifacimento intonaci e tinteggiature, sostituzione pavimenti ed infissi, impianto in genere)").

Classificazione dello stato di conservazione dell'edificio nel suo complesso

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile è **SCADENTE** - nomenclatore 1.

2.2 COMPUTO METRICO

Elenco dei lavori relativi alla rimozione dei divisori in cartongesso realizzati nel laboratorio artigianale (estetista) e delle due baracche in lamiera ondulata e della tettoia poste sul retro del fabbricato.

OPERE INTERNE

Rimozione dei divisori in cartongesso

Rimozione dei divisori in cartongesso, realizzati per l'attività artigianale precedentemente in essere, mediante:

- opere provvisionali;



- messa in sicurezza dell'impianto elettrico ed eliminazione dei collegamenti esistenti posti nelle pareti da rimuovere;
- rimozione del battiscopa;
- protezione della pavimentazione;
- rimozione delle pareti divisorie;
- accumulo del materiale di risulta nel sito di cantiere;
- sigillatura dei fori di fissaggio dei supporti sulle murature;
- preparazione della parete e rasatura della stessa;
- coloritura dell'intera parete e del soffitto;
- ricollocamento del battiscopa (ml. 3,10);
- accumulo carico e trasporto e scarico alla pubblica discarica del materiale di risulta;
- messa in pristino e pulizia e dell'area di cantiere;

- a corpo n. 1 x €/cad. 2.100,00 = € 2.100,00

OPERE ESTERNE

Accessori pertinenziali abusivi da rimuovere

Rimozione di due baracche in lamiera ondulata poste sul retro del fabbricato principale e addossate ad esso e della tettoia realizzata in legno posta a protezione dell'ingresso.

Rimozione delle due baracche in lamiera rispettivamente di mq.13 circa e mq. 5 circa con altezza media di m. 2,20 circa, tettoia in legno di mq. 4 circa e rimessa in pristino dei luoghi mediante:

baracche in lamiera:

- opere provvisionali;
- smontaggio e rimozione della copertura in lamiera e in vetroresina ondulata;
- smontaggio e rimozione della struttura verticale, costituita da montanti e pannelli in lamiera ondulata;
- sigillatura dei fori di ancoraggio.
- accumulo carico e trasporto e scarico alla pubblica discarica del materiale di risulta.
- messa in pristino e pulizia e dell'area di cantiere

- a corpo x €/cad. 600,00 = € 600,00

Tettoia in legno:

- opere provvisionali;
- rimozione del rivestito del tetto eseguito con guaina bituminosa ardesiata che dovrà essere rimossa da ditta specializzata e conferita in apposita discarica come rifiuto speciale;
- smontaggio e rimozione della copertura, costituita da travature, arcarecci e tavolato in legno;
- smontaggio e rimozione della struttura verticale, costituita da pilastri in legno.
- sigillatura dei fori di ancoraggio.
- accumulo carico e trasporto e scarico alla pubblica discarica del materiale di risulta
- messa in pristino e pulizia e dell'area di cantiere

- a corpo x €/cad. 300,00 = € 300,00

Totale importo complessivo dei lavori arrotondato a **€ 3.000,00**.

Tutte le opere interne ed esterne si intendono eseguite a regola d'arte e comprensive delle opere provvisionali, del sollevamento del materiale al piano di carico e scarico, dell'accumulo, del carico, del trasporto e dello scarico alla pubblica discarica del materiale di risulta, della messa in pristino e pulizia dell'area di cantiere.



Importo complessivo dei lavori

I lavori di cui all'elenco degli interventi analiticamente descritti per portare l'immobile alla rispondenza al progetto approvato, comportano una **spesa stimata in € 3.000,00 circa**.

I lavori si devono ritenere sinteticamente descritti e analiticamente contabilizzati. Sarà cura dell'interessato all'acquisto verificare e fare verificare in loco, da proprio personale tecnico, tutto ciò che ritiene determinante al fine della quantificazione della propria offerta.

Il costo definitivo potrà subire variazioni determinate: per le opere, dai prezzi di mercato del momento in cui verranno realizzate; per la parte tecnico-progettuale, se verrà conferito specifico e successivo incarico ad un tecnico abilitato.

Eventuali variazioni di spesa devono considerarsi comprese nella decurtazione del 15% applicata al prezzo di stima.

(Vedi elaborato fotografico allegato 1)

Nb: il dimensionamento superficario è la risultanza del rilievo metrico eseguito in loco, della stima delle misure grafiche e numeriche desunte dai titoli edilizi e delle planimetrie catastali depositati presso gli uffici competenti. Le misure sono arrotondate alla cifra intera più vicina.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta **OCCUPATO** dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare. (Allegato 2- 01)

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL' ABITAZIONE NON ATTIVO

E' stato reperito il contratto di locazione relativo all' unità immobiliare e individuata con la particella 143 sub 7 e adibita a laboratorio artigianale senza rintracciare però alcuna comunicazione né richiesta di proroga oltre la scadenza dello stesso.

Il laboratorio risulta libero e nella disponibilità dell'esecutato (Allegato 3).

A favore:

Soggetto n. 1 - CONDUTTORE

[REDACTED]

CF/P. IVA: [REDACTED]

Contro:

Soggetto n. 1 - LOCATORE

[REDACTED]

CF: [REDACTED]

Immobili

Catasto FABBRICATI

Provincia di ROVIGO

Comune di PETTORAZZA GRIMANI (Codice: G525)

Foglio 4 Particella n. **143 sub 7**, categoria **C/1** (negozi e botteghe)

Ulteriori informazioni:

Contratto sottoscritto il 04/02/2016 e registrato in data 18/02/2016 al n. 316 SERIE 3T.

Durata anni 6 a partire dal 04/02/2016 fino al 03/02/2022.

Canone di locazione annuo €. 8.400,00 pari a €. 700,00 mensili.



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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: non rilevati.
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: non rilevati.
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: non conosciute o non rilevate.
Usi civici inesistenti (Per il Comune di PETTORAZZA GRIMANI (RO) era stata accertata l'inesistenza di terreni ad uso civico già dal Commissario per la liquidazione degli usi civici, in applicazione alla L. 1766/1927) (Allegato 2- 02)

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE CONTRO in data 06/11/2006- R. G. 13195 – R. P. 3281**
Pubblico ufficiale Notaio SCHIAVI LIDIO Repertorio 107570/25330 del 23/10/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Capitale € 100.000,00
Totale € 200.000,00
Durata 25 anni

Immobili siti in PETTORAZZA GRIMANI (RO)

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 143 Subalterno 2 graffato con 206 Subalterno 1
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Immobile n. 2
Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 206 Subalterno 1
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 143 - Natura EU - ENTE COMUNE Consistenza 6 are 90 centiare

Immobile n. 2
Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 206 – Natura EU - ENTE COMUNE Consistenza 75 centiare



SOGGETTO A FAVORE:

Soggetto n. 1- CREDITORE

BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Sede VICENZA (VI) - Codice fiscale 00204010243

SOGGETTO CONTRO:

Soggetto n. 1 - DEBITORE

CF: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Proprietà per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Relativamente all'unità negoziale n. 2

Proprietà per la quota di 1/1

- **ISCRIZIONE CONTRO in data 06/11/2006- R. G. 13196 – R. P. 3282**

Pubblico ufficiale Notaio SCHIAVI LIDIO Repertorio 107571/25331 del 23/10/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Capitale € 60.000,00

Totale € 90.000,00

Durata 10 anni

Immobili siti in PETTORAZZA GRIMANI (RO)

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 143 Subalterno 1

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE

Immobile n. 2

Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 143 Subalterno 5

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Immobile n. 3

Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 206 Subalterno 2

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)

Catasto TERRENI

Foglio 4 Particella 143 - Natura EU - ENTE COMUNE Consistenza 6 are 90 centiare

Immobile n. 2

Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)



Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 206 - Natura EU - ENTE COMUNE Consistenza 75 centiare

SOGGETTO A FAVORE:

Soggetto n. 1- CREDITORE

BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Sede VICENZA (VI) - Codice fiscale 00204010243

SOGGETTO CONTRO:

Soggetto n. 1 - DEBITORE

CF

Relativamente all'unità negoziale n. 1
Proprietà per la quota di 1/1
Relativamente all'unità negoziale n. 2
Proprietà per la quota di 1/1

4.2.2 Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE CONTRO in data 20/05/2021- R. G. 4082 – R. P. 3085**
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 667 del
28/04/2021.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in PETTORAZZA GRIMANI (RO)

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 143 Subalterno 7

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE

Immobile n. 2

Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 143 Subalterno 9

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Immobile n. 3

Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 206 Subalterno 3

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Immobile n. 4

Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 206 Subalterno 4

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO



Immobile n. 5
Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 143 Subalterno 10
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Immobile n. 6
Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 143 Subalterno -
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 6 are 90 centiare

Immobile n. 7
Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 206 Subalterno -
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 75 centiare

SOGGETTO A FAVORE:

Soggetto n. 1- CREDITORE

AMBRA SPV SRL

Sede ROMA (RM) - Codice fiscale 13984791007

SOGGETTO CONTRO:

Soggetto n. 1 - DEBITORE

[REDACTED]

CF: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1
Proprietà per la quota di 1/1

NB: Gli immobili oggetto della procedura, siti nel Comune di Pettorazza Grimani (RO), derivano dagli immobili riportati al NCEU del suddetto comune al Foglio 4 particella 143 sub1, sub 2 e sub 3 e particella 206 sub 1 e sub 2, a seguito della VARIAZIONE del 14/05/2007 protocollo n. RO0077487 in atti dal 14/05/2007 DIVISIONE- FUSIONERISTRUTTURAZIONE (n. 2867.1/2007).

NB: i dati e i codici sopra scritti, riportati integralmente dalle ispezioni e visure, potrebbero contenere errori di copiatura.

Fa fede quanto contenuto negli atti all'uopo allegati a cui bisogna fare riferimento (*Allegati 4 e 4.01*).

4.2.3 Altre trascrizioni: non rilevate.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: non rilevate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON RILEVATE



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente:

6.1 - Titolare/Proprietario: dal 23/10/2006 fino ad oggi

TRASCRIZIONE A FAVORE in data 06/11/2006 - R. G. 13194 – R. P. 7070

Pubblico ufficiale Notaio SCHIAVI LIDIO Repertorio 107569/25329 del 23/10/2006
ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA**

Immobili siti in PETTORAZZA GRIMANI (RO)

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 143 Subalterno 1
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE

Immobile n. 2
Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 143 Subalterno 2 graffato con 206 Subalterno 1
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Immobile n. 3
Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 206 Subalterno 1
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Immobile n. 4
Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 143 Subalterno 5
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Immobile n. 5
Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 206 Subalterno 2
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Immobile n. 6
Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 143 - Natura EU - ENTE COMUNE Consistenza 6 are 90 centiare

Immobile n. 7
Comune G525 - PETTORAZZA GRIMANI (RO)
Catasto TERRENI
Foglio 4 Particella 206 - Natura EU - ENTE COMUNE Consistenza 75 centiare



SOGGETTO A FAVORE: ACQUIRENTE

Soggetto n. 1

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Proprietà per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

SOGGETTO CONTRO: VENDITORE

Soggetto n. 1

[REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2

[REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 3

[REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3

BENE PERSONALE

In precedenza:

6.2 - Titolare/Proprietario dal 10/08/2003 fino al 23/10/2006

QUOTA INDIVISA 1/1, per **SUCCESSIONE** in morte [REDACTED]

Den. N. 99/428 in data 27/06/2006 Ufficio del Registro di Adria

Trascritta Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rovigo **in data 22/07/2006 - R. G. 8990 - R. P. 4840.**

Per la suddetta successione è stata rilevata scrittura privata di **Accettazione Tacita di Eredità** del Notaio SCHIAVI LIDIO di Adria Repertorio 107569/25329 del 23/10/2006

Trascritta Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rovigo **in data 06/11/2006 - R. G. 13193 - R. P. 7069.**

SOGGETTO FAVORE:

Soggetto n. 1

[REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2

[REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3 in regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 3

[REDACTED])

Codice fiscale [REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 BENE PERSONALE

SOGGETTO CONTRO:

Soggetto n. 1

[REDACTED]

CF: [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1



In precedenza:

6.3 - **Titolare/Proprietario dal 25/06/1984 fino al 10/08/2003**

TRASCRIZIONE A FAVORE in data 05/07/1984 - R. G. 4935 – R. P. 3784

Pubblico ufficiale Notaio Nicolò NOTO Repertorio 3477 del 25/06/1984

ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA**

SOGGETTO FAVORE:

Soggetto n. 1

[REDACTED]

CF: [REDACTED] - proprietà per la quota di 2/3

SOGGETTO CONTRO:

Soggetto n. 1

[REDACTED]

CF: [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/3

Soggetto n. 2

[REDACTED]

CF: [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/3

In precedenza:

6.4 - **Titolare/Proprietario ANTE 1959 fino al 25/06/1984**

Soggetto n. 1

[REDACTED]

CF: [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/3

Soggetto n. 2

[REDACTED]

CF: [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/3

Soggetto n. 3

[REDACTED]

CF: [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/3

NB: Gli immobili oggetto della procedura, siti nel Comune di Pettorazza Grimani (RO), derivano dagli immobili riportati al NCEU del suddetto comune al Foglio 4 particella 143 sub1, sub 2 e sub 3 e particella 206 sub 1 e sub 2, a seguito della VARIAZIONE del 14/05/2007 protocollo n. RO0077487 in atti dal 14/05/2007 DIVISIONE- FUSIONERISTRUTTURAZIONE (n. 2867.1/2007).

NB: i dati e i codici sopra scritti, riportati integralmente dalle ispezioni e visure, potrebbero contenere errori di copiatura.

Fa fede quanto contenuto negli atti all'uopo allegati a cui bisogna fare riferimento (*Allegati 2 - 4 e 4.01*).



7. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti effettuati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pettorazza Grimani, risultano i seguenti titoli edilizi relativi al fabbricato (Allegato 6):

- **FABBRICATO DI VECCHIO IMPIANTO ANTE 1892.**
- **LICENZA EDILIZIA in data 17/06/1968**
per lavori riguardanti l'ampliamento del fabbricato di civile abitazione, individuato con il mappale 143/A al F. 4, in Via Roma, 7
Intestazione: [REDACTED]
- **Concessione Edilizia a Sanatoria n. 19 in data 18/10/2000**
Per lavori di: sanatoria edilizia di cui all'art. 97 L.R. 61/85
Destinazione dell'immobile: residenziale-commerciale
Intestazione: [REDACTED]
- **Certificato di abitabilità/agibilità - NO**
Non è stato reperito presso gli archivi comunali il certificato di abitabilità/agibilità.

7.1 Conformità edilizia: NON CONFORME

Il fabbricato, di vecchio impianto (ante 1892), è situato in zona territoriale omogenea di tipo "A" centro storico.

L'art. 9 bis del DPR 380/2001 all'art. 1-bis. stabilisce che *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio. ecc"*

Nel caso di specie l'ultimo titolo abilitativo preso in esame è la Concessione Edilizia a Sanatoria n. 19/2000 in data 18/10/2000.

A – 2.1 - Immobile n. 1 – LABORATORIO ARTIGIANALE AL PIANO TERRA

Foglio 4 Particella n. **143 sub 7**, categoria **C/1**

Dal confronto tra gli elaborati grafici e lo stato dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità:

OPERE DI CUI SUI PREVEDE LA RIMOZIONE

All'interno del laboratorio artigianale (estetista) ubicato al piano terra, sono state realizzate delle pareti divisorie in cartongesso, che delimitavano i box di lavoro. Si prevede la rimozione dei pannelli divisorii per la rimessa in pristino dei locali.

OPERE REALIZZATE IN PARZIALE DIFFORMITÀ – SANABILI

In difformità alla Concessione Edilizia a Sanatoria n. 19/2000 sono state realizzate le seguenti opere:

- un servizio igienico costituito da anti wc e wc a servizio del laboratorio;
- sono state mantenute tre finestre delle quali si era prevista la chiusura nella Concessione Edilizia a Sanatoria n. 19/2000. Una finestra riguarda il wc di cui al punto precedente (prospetto ovest) e due finestre riguardano il locale di deposito (prospetto est).



OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITÀ – DI CUI SUI PREVEDE LA RIMOZIONEEsternamente all'edificio

In difformità alla Concessione Edilizia a Sanatoria n. 19/2000, sono state realizzate due baracche in lamiera ondulata poste sul retro del fabbricato principale e addossate ad esso, e, una tettoia realizzata in legno posta a protezione dell'ingresso delle due unità abitative.

Si prevede la rimozione delle due baracche in lamiera e della tettoia per la rimessa in pristino dei luoghi.

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
(G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001)****Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili**

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.
(comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020)

Art. 37 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.
(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.



4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36

7.1.1 OPERE REALIZZATE IN PARZIALE DIFFORMITÀ – SANABILI

Sentito anche l'ufficio tecnico di Comune di Pettorazza, le opere rientrano nella fattispecie di cui all' articolo 37 comma 4, del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.

Importo complessivo:

Il costo per la regolarizzazione amministrativa, inclusi gli oneri accessori, comporta presumibilmente una spesa complessiva di € 3.500,00 circa.

Oneri e costi totali stimati per la regolarizzazione edilizia: € 3.500,00 circa.

Resta fermo l'onere dell'acquirente di attivarsi entro 120 giorni dal decreto di aggiudicazione per l'ottenimento della sanatoria edilizia, ai sensi dell'art. 46 comma 5 e 5bis, del DPR 380/2001.

Il costo si deve intendere puramente indicativo come pure la procedura amministrativa. Solo la presentazione della pratica edilizia e l'esame della stessa da parte dell'Amministrazione Comunale ne determineranno l'ammissibilità e i costi relativi.

Il costo definitivo per la regolarizzazione a potrà subire variazioni determinate: per le opere, dai prezzi di mercato del momento in cui verranno realizzate; per la parte tecnico-progettuale, dovrà essere conferito specifico e successivo incarico ad un tecnico abilitato; le spese d'ufficio e i diritti di segreteria dovuti all'Amministrazione Comunale, verranno definitivamente determinati alla presentazione della pratica edilizia.

Eventuali variazioni di spesa devono considerarsi comprese nella decurtazione del 15% applicata al prezzo di stima.

7.2 Conformità urbanistica: CONFORME

Strumento urbanistico vigente: COMUNE DI PETTORAZZA GRIMANI (RO)

P.R.G approvato con delibera della G.R. del Veneto n.ro 3197 del 08/11/2002 e successive varianti

P.A.T. Piano di Assetto del Territorio adottato con D.C.C. n. 11 del 5 aprile 2019 ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11/2004

Destinazione urbanistica:

TAV. 13.1 PRG INTERO TERRITORIO e 13.3 PRG ZONE SIGNIFICATIVE

NTA - Art. 18 - Z.T.O. "A" - CENTRO STORICO

SCHEDE DI PROGETTO DELL'EDIFICIO N. 53.

7.3 Conformità catastale: CONFORME



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:**Fabbricato principale - Laboratorio e abitazioni al PT e P1****Caratteristiche Strutturali**

| | |
|--------------------------------------|---|
| <i>Strutture verticali:</i> | materiale: muratura ordinaria in mattoni pieni e laterizio, intonacata e colorata. |
| <i>Solaio intermedio e soffitto:</i> | tipologia: legno controsoffittato e laterizio. |
| <i>Tetto</i> | tipologia: solaio inclinato costituito da una porzione di tetto a padiglione, eseguito in legno con travi, arcarecci e tavelle in laterizio, e da una seconda porzione ad una falda eseguita con travi in cemento e tavellonato in laterizio. |
| <i>Copertura:</i> | copertura: tegole curve in laterizio, tipo "coppi". canali di gronda: materiale in lamiera zincata verniciata, tipologia esterna. |
| <i>Lattonerie :</i> | Tubi pluviali: materiale in lamiera zincata preverniciata, tipologia esterna. |
| <i>Muratura interna:</i> | materiale: muratura ordinaria in laterizio. |

Finiture e rivestimenti

| | |
|------------------------------|---|
| <i>Rivestimento esterno:</i> | prospetto ovest e sud: intonaco al civile. Prospetto sud vetrinato: rivestito con piastrelle in marmo spaccato rustico tipo "serizzo". prospetto est prima parte: intonaco al civile prospetto est seconda parte e nord: intonaco al civile degradato. |
|------------------------------|---|

Laboratorio PT

| | |
|---|--|
| <i>Rivestimento interno prevalente:</i> | pareti verticali: Intonaco al civile colorato; soffitti: Intonaco al civile colorato; soffitti: rivestito con perline in legno verniciate. |
| <i>Porta d'ingresso l</i> | tipologia: portoncino esterno in alluminio verniciato verde e vetro a doppia anta battente. |
| <i>Infissi esterni:</i> | due vetrine - tipologia prevalente: in alluminio verniciato verde e vetro. Finestre - tipologia prevalente: in alluminio verniciato verde e vetro ad anta battente. |
| <i>Infissi interni: porte</i> | tipologia prevalente: a battente cieche; materiale prevalente: in legno tamburato. |
| <i>Pavimentazione Interna prevalente:</i> | materiale: listoni in legno; ingresso: piccolo mosaico in pietra naturale e da sassi di fiume. |
| <i>Rivestimento Bagno:</i> | PT - materiale: piastrelle Tipo "ceramica" dimensioni cm 20 x 20 - H. 1,80 m. |



Abitazione al PT

| | |
|------------------------------------|---|
| Rivestimento interno prevalente: | pareti verticali: Intonaco al civile colorato; soffitti: Intonaco al civile colorato; soffitti: rivestito con perline in legno verniciate. |
| Porta d'ingresso I° | tipologia: portoncino esterno in ferro cieco e portoncino interno in legno e vetro a doppia anta battente. |
| Infissi interni: porte | tipologia prevalente: a battente cieche e vetrate; materiale prevalente: in legno tamburato. |
| Infissi esterni: serramenti | Tipologia prevalente sulle aperture di prospetti est ed ovest: serramenti ad anta a battente in alluminio e vetro (doppi vetri); Tipologia prevalente chiusure esterne: avvolgibili; Tipologia prevalente serramenti: in legno con vetro semplice ad anta battente. |
| Pavimentazione Interna prevalente: | materiale: piastrelle Tipo "ceramica" dimensioni 30 x 30 cm. piastrelle Tipo "graniglia di cemento e marmo" |
| Rivestimento bagno: | PT - materiale: piastrelle Tipo "ceramica" dimensioni cm 20 x 20 - H. 1,80 m. |
| Rivestimento cucina: | PT – solo parete attrezzata - materiale: piastrelle Tipo "ceramica" dimensioni cm 20 x 20 - H. 1,80 m. |

Abitazione al PT e P1

Scala interna Gradini - Tipo "graniglia di cemento e marmo"

Parte originaria dell'edificio oggetto di intervento di manutenzione straordinaria non ultimato

| | |
|------------------------------------|---|
| Rivestimento interno prevalente: | Le pareti verticali sono parte intonaco al civile colorato parte al grezzo; I soffitti sono stati prevalentemente rimossi e non sostituiti se non parzialmente con delle lastre in cartongesso. |
| Porta d'ingresso I° | tipologia: porta vetrata interna in legno a doppia anta battente. |
| Infissi interni: porte | rimosse |
| Infissi esterni: serramenti | Tipologia prevalente sulle aperture di prospetti est ed ovest: serramenti ad anta a battente in alluminio e vetro (doppi vetri); Tipologia prevalente chiusure esterne: avvolgibili; Tipologia prevalente serramenti: in legno con vetro semplice ad anta battente. |
| Pavimentazione Interna prevalente: | materiale: tavolato in legno |
| Pavimentazione del bagno | materiale: piastrelle Tipo "ceramica" dimensioni 20 x 20 cm. |
| Rivestimento bagno: | P1 - materiale: piastrelle Tipo "ceramica" dimensioni cm 15 x 15 - H. 1,80 m. |
| Rivestimento interno prevalente: | Le pareti verticali sono intonacate al civile colorato; I soffitti sono in laterocemento intonacato e colorato. |
| Infissi interni: porte | tipologia prevalente: a battente cieche e vetrate; materiale prevalente: in legno. |

Parte dell'edificio ampliato nel 1968

Rivestimento interno prevalente: Le pareti verticali sono intonacate al civile colorato;
I soffitti sono in laterocemento intonacato e colorato.

Infissi interni: porte tipologia prevalente: a battente cieche e vetrate;
materiale prevalente: in legno.



Infissi esterni: serramenti Tipologia prevalente chiusure esterne: avvolgibili;
Tipologia prevalente serramenti: in legno con vetro semplice ad anta battente.

Pavimentazione Interna prevalente: materiale: piastrelle Tipo "graniglia di cemento e marmo"

Pavimentazione poggolo: materiale: piastrelle Tipo "grès" rosso

Balaustra poggolo Tipo: ringhiera in ferro

Impianti:

Idrico: Presente.

Termico: Non funzionante al momento del sopralluogo. Non a norma.
L'originario impianto termico è di tipo tradizionale
Esso è costituito da:
caldaia murale posizionati nell'ingresso comune all'abitazione;
tipo corpi riscaldanti: con ventilconvettore Verticale tipo "Aermec" nel laboratorio artigianale, con radiatori negli altri locali;
Note: Non funzionante al momento del sopralluogo. Non è stata reperita la documentazione relativa alle dichiarazioni di conformità ai sensi della Legge n.° 46/90 s. i. m.
L'impianto, prima di qualsiasi riattivazione, dovrà essere verificato da personale qualificato e nel caso venisse modificato dovrà essere resa la nuova dichiarazioni di conformità ai sensi della Legge n.° 46/90 s. i. m.

Elettrico: funzionante al momento del sopralluogo. Non a norma.

Note:

Non è stata reperita la documentazione relativa alle dichiarazioni di conformità ai sensi della Legge n.° 46/90 s. i. m.
L'impianto, prima di qualsiasi riattivazione, dovrà essere verificato da personale qualificato e nel caso venisse modificato dovrà essere resa la nuova dichiarazioni di conformità ai sensi della Legge n.° 46/90 s. i. m.

Climatizzazione estiva: presente solo al piano terra nel laboratorio;

diffusori: unità interna a split n. 1,

tipologia: autonomo a sezione separata con motorizzazione esterna;
alimentazione: elettrico.

Fabbricato secondario - Magazzini al PT

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: materiale prevalente: muratura ordinaria in laterizio tipo mattoni pieni.
Solaio di copertura: tipologia prevalente: solaio inclinato a due falde eseguito in legno con travi, arcarecci e tavelle in laterizio con manto di copertura in coppi.
Seconda porzione di magazzino ad uso ripostiglio:
tipologia: ad una falda con struttura portante eseguita con traversi in legno e metallo. Manto di copertura eseguito con pannelli ondulati in lamiera preverniciata.

Rivestimento interno prevalente: pareti verticali: Intonaco al civile colorato.

Infissi esterni: serramenti Tipologia prevalente serramenti: in legno ad anta battente;



Pavimentazione Interna prevalente: materiale: battuto di cemento

Impianti:

Elettrico: Non a norma.

Note:

Non è stata reperita la documentazione relativa alle dichiarazioni di conformità ai sensi della Legge n.° 46/90 s. i. m.

L'impianto, prima di qualsiasi riattivazione, dovrà essere verificato da personale qualificato e nel caso venisse modificato dovrà essere resa la nuova dichiarazioni di conformità ai sensi della Legge n.° 46/90 s. i. m.

SISTEMAZIONE ESTERNA:

Area cortiliva

Lati Nord, Ovest, Est il fabbricato è contornato da marciapiedi in cemento.

Lato Sud principale, il marciapiede è rivestito con piastrelle tipo "grès" colore grigio.

L'area è utilizzata in parte a verde, in parte a camminamenti, spazi di manovra e parcheggio.

Recinzione di confine:

Lato Sud principale:

apertura centrale costituita da portale sovrastante il cancello pedonale in ferro, affiancato da portone carraio ad anta battente sempre in ferro. Ai lati dei portoni la chiusura del fronte strada viene completata con la recinzione costituita da muretta con sovrastante ringhiera in ferro di disegno semplice.

Lato Est:

la prima parte della recinzione è costituita da muretta con paletti in ferro e rete metallica;

dall'originario portale pedonale e carraio che divide l'abitazione con il fabbricato secondario adibito a magazzini inizia la seconda parte della recinzione costituita muro in mattoni.

Lato Ovest verso la strada:

la prima parte della recinzione è costituita da muretta con paletti in ferro e rete metallica;

la seconda parte della recinzione è costituita dalle murature dei fabbricati posti sul confine.

Lato Nord verso campagna:

la recinzione è costituita dalle murature del fabbricato secondario adibito a magazzini costruito sul confine.

Recinzione interna

All'interno del cortile est è situato l'originario portale pedonale e carraio che divide l'abitazione con il fabbricato secondario adibito a magazzini.

NOTE:

Le caratteristiche si devono ritenere sinteticamente descritte rimandando il maggiore dettaglio all'elaborato fotografico allegato. Sarà cura dell'interessato all'acquisto verificare e fare verificare in loco, da proprio personale tecnico, tutto ciò che ritiene determinante al fine della quantificazione della propria offerta.

Per quanto riguarda eventuali vizi occulti che per essere evidenziati abbisognano di personale qualificato, o di sondaggi, demolizioni, impalcati ecc., devono considerarsi compresi nella decurtazione del 15% applicata al prezzo di stima.

Tutti gli impianti, prima della riattivazione, dovranno essere verificati da personale qualificato e nel caso venissero modificati dovrà essere resa la nuova dichiarazioni di conformità ai sensi della Legge n. 46/90 e ss. ii. mm.



Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il calcolo delle varie superfici di seguito indicato è stato desunto mediante quanto previsto dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" ed. 2015, edite dell'ABI e recepite nella IV edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e, quindi, tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare.

Mediante l'adozione del criterio Sistema Italiano di Misurazione (SIM), la superficie viene determinata:

a) dalle superfici principali:

- dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi. 100%
- locali seminterrati altezza minima 2,40 ml (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 75%.
- locali seminterrati altezza inferiore a 2,40 ml (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%.
- mansarde abitabili rifinite con altezza media minima di ml 2,40, 75%.
- mansarde abitabili non rifinite con altezza media minima di ml 2,40, 60%.
- mansarde o sottotetti non abitabili con altezza media minima inferiore a ml 2,40 ed altezza minima di ml 1,50, 35%.
- Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali, altezza media minima ml 2,40, 80%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%;
- veranda non senza finiture analoghe ai vani principali, 60%.

b) dalle superfici scoperte:

- balconi e lastrici solari, calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25 (per l'eccedenza il 10%), 25%.
- lastrico solare di copertura, accessibile dalla scala condominiale, calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25 (per l'eccedenza il 10%), 5%.
- balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati) calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25 (per l'eccedenza il 10%), 35%.
- logge portici e patii, calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25 (per l'eccedenza il 10%), 35%.
- terrazzi abitabili, calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25 (per l'eccedenza il 10%), 35%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- giardini e aree di pertinenza di "Appartamenti" calcolati al 15% fino alla superficie commerciale di mq. 25; per l'eccedenza il 5%.
- giardini, corti, cortili e aree di pertinenza "Ville e Villini" calcolati al 10% fino alla superficie commerciale di mq. 25; per l'eccedenza il 2%.
- giardini, lastrici solari ed aree di pertinenza (non collegate ai vani principali) calcolati al 5% fino alla superficie commerciale di mq. 25; per l'eccedenza il 2%.

c) dalle superfici pertinenziali (vani accessori):

- cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali) altezza minima ml 1,50, 20%.
- locali accessori (collegati ai vani principali) altezza minima ml 2,40, 35%.
- locali tecnici altezza minima ml 1,50, 5%.
- box in autorimessa collettiva, 45%.



- box non collegato ai vani principali, 50%.
- box collegato ai vani principali, 60%.
- posto auto coperto, 35%.
- posto auto scoperto, 20%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali, specificate in perizia.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 74/2021 – LOTTO UNICO

| | Piano | Destinazione | Parametro | Superficie Reale/Potenziale | Coeff. | Superficie Equivalente | Altezza | Esposizione |
|----------|-------|---|--------------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------|---------------|
| A 2.1 | PT | CATASTO FABBRICATI F4 part. 143 sub 7 LABORATORIO ARTIGIANALE | Superficie Esterna Lorda (SEL) | 122 | 1,00 | 122 | 3,15/2,75 | OVEST/SUD/EST |
| | | TOTALE PIANO TERRA LABORATORIO | 122 | 122 | | 122 | | |
| A | A 2.5 | CATASTO FABBRICATI F4 Part. 143 SUB 8 - BCNC area cortiliva scoperta comune a tutti i subalterni F4 Part. 143 sub 7, sub 9, sub 10, sub 11 e 206 sub 3 e sub 4 | | | | | | |
| | | Fg. 4 part. 143 e 206 EU AREA COMPLESSIVA DEL LOTTO MQ. 765 circa | | | | | | |
| | | AREA COPERTA MQ. 288 circa | | | | | | |
| | | AREA SCOPERTA MQ. 477 circa | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| A | | TOTALE COMPLESSIVO | 122 | 122 | | 122 | | |

| | Piano | Destinazione | Parametro | Superficie Reale/Potenziale | Coeff. | Superficie Equivalente | Altezza | Esposizione |
|----------|-------|--|--------------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|---------|------------------|
| A 2.2 | PT | CATASTO FABBRICATI F4 PART. 143 SUB 9 INGRESSO - LETTO - CUCINA - ANTI WC e WC | Superficie Esterna Lorda (SEL) | 60 | 1,00 | 60 | 2,75 | OVEST/NORD / EST |
| | | TOTALE PIANO TERRA ABITAZIONE | 60 | 60 | | 60 | | |
| A | A 2.4 | CATASTO FABBRICATI F 4 Part. 143 SUB 11 - BCNC ingresso comune ai subalterni F 4 Part. 143 sub 9 e sub 10 | | | | | | |
| | A 2.5 | CATASTO FABBRICATI F4 Part. 143 SUB 8 - BCNC area cortiliva scoperta comune a tutti i subalterni F 4 Part. 143 sub 7, sub 9, sub 10, sub 11, e 206 sub 3 e sub 4 | | | | | | |
| | | Fg. 4 part. 143 e 206 EU AREA COMPLESSIVA DEL LOTTO MQ. 765 circa | | | | | | |
| | | AREA COPERTA MQ. 288 circa | | | | | | |
| | | AREA SCOPERTA MQ. 477 circa | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| A | | TOTALE COMPLESSIVO | 60 | 60 | | 60 | | |



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 74/2021 – LOTTO UNICO

| | Piano | Destinazione | Parametro | Superficie Reale/Potenziale | Coeff. | Superficie Equivalente | Altezza | Esposizione |
|----------|-------|---|---|-----------------------------|------------|------------------------|---------|---------------------|
| A 2.3 | P1 | CATASTO FABBRICATI F4 PART. 143 SUB 10 INGRESSO - CUCINA - ANTI WC e WC - SOGGIORNO - LETTO - LETTA | Superficie Esterna Lorda (SEL) | 125 | 1,00 | 125 | 2,80 | OVEST/NORD / EST |
| | P1 | RIPOSTIGLIO - RIPOSTIGLIO | Superficie Esterna Lorda (SEL) | 64 | 1,00 | 64 | 2,95 | OVEST/SUD/ EST |
| | P1 | POGGIOLO | Superficie Esterna Lorda (SEL) | 12 | 0,25 | 3 | | SUD |
| | | | TOTALE PIANO TERRA E PRIMO ABITAZIONE | 189 | 201 | 192 | | |
| A | A 2.4 | PT | CATASTO FABBRICATI F 4 PARTICELLA 143 SUB 11 - BCNC ingresso comune ai subalterni F 4 Part. 143 sub 9 e sub 10 | | | | | |
| | A 2.5 | | CATASTO FABBRICATI F 4 PARTICELLA 143 SUB 8 - BCNC area cortiliv a scoperta comune a tutti i subalterni F 4 Part. 143 sub 7, sub 9, sub 10, sub 11, e 206 sub 3 e sub 4 | | | | | |
| | | | Fg. 4 map.143 e 206 EU AREA COMPLESSIVA DEL LOTTO MQ. 765 circa | | | | | |
| | | | AREA COPERTA MQ. 288 circa | | | | | |
| | | | AREA SCOPERTA MQ. 477 circa | | | | | |
| A | | TOTALE COMPLESSIVO | 189 | 201 | 192 | | | |



| | Piano | Destinazione | Parametro | Superficie Reale/Potenziale | Coeff. | Superficie Equivalente | Altezza | Esposizione |
|----------|-------|---|--------------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|------------|--------------|
| A 2.6 | PT | CATASTO FABBRICATI F4 PART. 206 SUB 3 MAGAZZINO | Superficie Esterna Lorda (SEL) | 40 | 1,00 | 40 | Hmed. 4,75 | NORD/EST/SUD |
| | | TOTALE PIANO TERRA MAGAZZINO LATO EST | 40 | 40 | | 40 | | |
| A | A 2.5 | CATASTO FABBRICATI F 4 PARTICELLA 143 SUB 8 - BCNC area cortiliva scoperta comune a tutti i subalterni F 4 Part. 143 sub 7, sub 9, sub 10, sub 11, e 206 sub 3 e sub 4 | | | | | | |
| | | Fg. 4 map.143 e 206 EU AREA COMPLESSIVA DEL LOTTO MQ. 765 circa | | | | | | |
| | | AREA COPERTA MQ. 288 circa | | | | | | |
| | | AREA SCOPERTA MQ. 477 circa | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| A | | TOTALE COMPLESSIVO | 40 | 40 | | 40 | | |

| | Piano | Destinazione | Parametro | Superficie Reale/Potenziale | Coeff. | Superficie Equivalente | Altezza | Esposizione |
|----------|-------|--|--------------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|------------|-------------|
| A 2.7 | PT | CATASTO FABBRICATI F4 PART. 206 SUB 4 MAGAZZINO | Superficie Esterna Lorda (SEL) | 48 | 1,00 | 48 | Hmed. 3,60 | NORD/SUD |
| | PT | CATASTO FABBRICATI F4 PART. 206 SUB 4 RIPOSTIGLIO | Superficie Esterna Lorda (SEL) | 13 | 1,00 | 13 | Hmed. 3,60 | NORD/SUD |
| | PT | CATASTO FABBRICATI F4 PART. 206 SUB 4 RIPOSTIGLIO | Superficie Esterna Lorda (SEL) | 5 | 0,25 | 1 | Hmed. 2,60 | NORD/SUD |
| | | TOTALE PIANO TERRA MAGAZZINO LATO OVEST | 66 | 66 | | 62 | | |
| A | A 2.5 | CATASTO FABBRICATI F 4 PARTICELLA 143 SUB 8 - BCNC area cortiliva scoperta comune a tutti i subalterni F 4 Part. 143 sub 7, sub 9, sub 10, sub 11, e 206 sub 3 e sub 4 | | | | | | |
| | | CATASTO TERRENI Fg. 4 map.143 e 206 EU AREA COMPLESSIVA DEL LOTTO MQ. 765 circa | | | | | | |
| | | AREA COPERTA MQ. 288 circa | | | | | | |
| | | AREA SCOPERTA MQ. 477 circa | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| A | | TOTALE COMPLESSIVO | 66 | 66 | | 62 | | |



| | Piano | Destinazione | Parametro | Superficie Reale/Potenziale | Coeff. | Superficie Equivalente | Altezza | Esposizione |
|---|-------|--|------------|-----------------------------|--------|------------------------|---------|-------------|
| A | A 2.5 | CATASTO FABBRICATI F4 particella 143 sub 8 mq 477 | | | | | | |
| | | AREA CORTILIVA DI PERINENZA ESCLUSIVA mq 477 giardini, corti, cortili e aree di pertinenza calcolati al 10% fino alla superficie commerciale di mq. 25; per l'eccedenza il 2%. | Superficie | 447 | 0,10 | 45 | | |
| | | TOTALE | | | | 45 | | |

Nb: il dimensionamento superficario è la risultanza del rilievo metrico eseguito in loco, della stima delle misure grafiche e numeriche desunte dai titoli edilizi e dalle planimetrie catastali depositati presso gli uffici competenti. Le misure sono arrotondate alla cifra intera più vicina come indicato dal DPR 138/1998.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile summenzionato, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali l'ubicazione, la tipologia, lo stato di manutenzione e gli altri fattori determinanti ai fini della stima.

Il tutto finalizzato a stabilire il più probabile valore di mercato del bene, che secondo gli standard internazionali (IVS 2013) ed il Codice di Tecnoborsa (V edizione, capitolo 4) viene definito come "Il valore di mercato, definito alla data della valutazione, rappresenta la quantità di denaro con la quale diventa possibile cedere e acquistare un immobile, con cautela e senza coercizioni, da parte di un venditore e di un acquirente, interessati alla transazione e adeguatamente informati, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata operazione di commercializzazione".

I sistemi di misurazione adottati per la Superficie Esterna Lorda (SEL) si rifanno ai criteri stabiliti per la misurazione delle superfici immobiliari previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Si è tenuto conto degli attuali valori di mercato e dell'attuale congiuntura economica, della particolarità della stima.

Si è stimato inoltre, il costo che l'aggiudicatario dovrà sostenere per i lavori relativi alla rimozione dei divisorii in cartongesso realizzati nel laboratorio artigianale (estetista) e delle due baracche in lamiera ondulata e della tettoia poste sul retro del fabbricato, di cui al punto 2.2, per la regolarizzazione edilizia di cui al punto 7.1 del presente rapporto.

Si è tenuto conto del costo per la verifica degli impianti prima della riattivazione che dovrà essere eseguita da personale qualificato nel rispetto della L. 46/90.

I costi sopra descritti che l'aggiudicatario dovrà sostenere sono ordinari in quanto le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto realizzativo, devono considerarsi in parte comprese nella decurtazione minima del 15% (come disposizione del G.E.) applicata al prezzo di stima e in parte da rideterminare sulla scorta delle variazioni dei prezzi di mercato, delle spese tecniche e del calcolo definitivo delle spese, costi e oblazioni da versare all'Amministrazione Comunale.

Identificazione del regime di mercato: concorrenza monopolistica.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo e Adria, l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rovigo – Ufficio provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, Notaio, Ufficio Tecnico e Anagrafe del Comune di Pettorazza Grimani, imprese edili, artigiani impiantisti, annunci accreditati (Asking Price) di agenzie immobiliari, professionisti operanti sul territorio.

Riferimento normative principali in materiale di stime immobiliari:

- (IVS 2013) standard internazionali.
- Codice delle Valutazioni Immobiliari.
- Norme: UNI 11558:2014 e UNI 11612:2015 (Asking Price).

8.2.1 Fasi – accertamenti e dati delle indagini:

- Data dell'incarico: 18/10/2021.
- Data visure catastali: 18/11/2021.
- Data ispezioni ipotecarie: 22/11/2021.
- Data richiesta copia atto Notaio Archivio Notarile Rovigo: 22/11/2021.
- Data richiesta di accertamento presso Ufficio Tecnico, Comune di Pettorazza: 22/11/2021.
- Data pagamento diritti copia atto Notaio Archivio Notarile Rovigo: 23/11/2021.
- Data Agenzia delle Entrate Rovigo, richiesta contratti di locazione e/o affitto: 24/11/2021;
- Data del I sopralluogo: 25/11/2021;
- Data ricezione copia atto Notaio Archivio Notarile Rovigo: 25/11/2021.
- Data richiesta di accertamento presso Ufficio Anagrafe, Comune di Pettorazza: 26/11/2021.
- Data ricezione certificati Ufficio Anagrafe, Comune di Pettorazza: 26/11/2021.
- Data Agenzia delle Entrate Adria, richiesta contratti di locazione e/o affitto: 27/11/2021;
- Data pagamento diritti copia atti presso Ufficio Tecnico, Comune di Pettorazza: 02/12/2021;
- Data ricezione copia atti da Ufficio Tecnico, Comune di Pettorazza: 03/12/2021;
- Data Agenzia delle Entrate Adria, ricezione contratti di locazione e/o affitto: 14/01/2022;
- Data invio al Custode contratti di locazione e/o affitto: 18/01/2022;
- Data ricezione copia atti da Ufficio Tecnico, Comune di Pettorazza: 14/02/2022;
- Data visure catastali: 25/02/2022;
- Data ispezioni ipotecarie: 25/02/2022;
- Data ricerca comparabili: 25/02/2022;
- Data della stima: 28/02/2022.

8.3 - Valutazione corpi

| ID | Immobile | Superficie commerciale (mq) | Superficie equivalente (mq) | €/mq | Valore intero medio ponderale (€) | Valore diritto e quota 1/1 (€) |
|----|---|-----------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| A | A – 2.1 Immobile n. 1 F. 4 Part. 143 sub 7 - C/1 LABORATORIO ARTIGIANALE Piano Terra | 122 | 122 | 352,46 | 43.000 | 43.000 |
| | A – 2.2 Immobile n. 2 F. 4 Part. 143 sub 9 – A/3 ABITAZIONE Piano Terra | 60 | 60 | 140,63 | 8.438 | 8.438 |
| | A – 2.3 Immobile n. 3 F. 4 Part. 143 sub 10 – A/3 ABITAZIONE Piano Terra e Primo | 201 | 192 | 140,63 | 27.000 | 27.000 |



| | | | | | |
|---|----------------------|----|--------|---------------|---------------|
| A - 2.4 Immobile n. 4 F. 4 Part. 143 sub 11 BCNC INGRESSO AL PIANO TERRA COMUNE ALLE ABITAZIONI PART. 143 SUB 9 E SUB 10 | | | | | |
| A - 2.5 Immobile n. 5 F. 4 Part. 143 sub 8 BCNC AREA CORTILIVA SCOPERTA COMUNE A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI | 447 | 45 | 140,63 | 6.328 | 6.328 |
| A - 2.6 Immobile n. 6 F. 4 Part. 206 sub 3 - C/2 MAGAZZINO Piano Terra | 40 | 20 | 140,63 | 2.813 | 2.813 |
| A - 2.7 Immobile n. 7 F. 4 Part. 206 sub 4 - C/2 MAGAZZINO E RIPOSTIGLI Piano Terra | 66 | 33 | 140,63 | 4.641 | 4.641 |
| CATASTO TERRENI F. 4 map.143 EU - mq. 690 E F. 4 map.206 EU - mq. 75 AREA COMPLESSIVA DEL LOTTO MQ. 765 circa | | | | | |
| AREA COPERTA mq. 288 circa | | | | | |
| AREA SCOPERTA mq. 477 circa | | | | | |
| | | | | | |
| A | TOTALE VALORE | | | 92.220 | 92.220 |

Vedi ALLEGATO A "Calcolo del valore dell'immobile attraverso il metodo del confronto di mercato (MCA)



8.4 -Adeguamenti e correzioni della stima:

| Adeguamenti e correzioni della stima in caso di oneri di regolarizzazione urbanistica / catastale / bonifica assunti dall'acquirente. | QUOTA | VALORE € |
|---|-------|------------------|
| VALORE STIMATO | | 92.220,00 |
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborsi forfettari, oneri e costi amministrativi in genere e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G. E.), oltre ad imprevisti non risultanti in relazione, gravami e/o asservimenti, ovvero vincoli non presenti alla data di deposito del rapporto di valutazione. | - | 13.833,00 |
| Spese di cui al computo metrico ed elenco dei lavori relativi alla rimozione dei divisori in cartongesso realizzati nel laboratorio artigianale (estetista) e delle due baracche in lamiera ondulata e della tettoia poste sul retro del fabbricato descritti al punto 2.2 del rapporto di stima. | - | 3.000,00 |
| Spese relative alla regolarizzazione edilizia, descritti al punto 7.1 del rapporto di stima | - | 3.500,00 |
| Spese relative all'aggiornamento catastale | | |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente | | |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente | | |
| Totale | | 71.887,00 |
| Arrotondamenti | | 113,00 |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova | | 72.000,00 |
| Prezzo base d'asta del lotto: | | 72.000,00 |

Allegati:

Allegato A "Analisi del mercato e dei dati di confronto"

- Allegato 1: ELABORATO FOTOGRAFICO
- Allegato 2: ATTO DI PROVENIENZA
- Allegato 2.01: CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA
- Allegato 2.02: USI CIVICI
- Allegato 3: AGENZIA DELLE ENTRATE – contratto di locazione non attivo
- Allegato 4: DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
- Allegato 4.01: DOC. EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C. (TRATTA DAL FASCICOLO D'UFFICIO).
- Allegato 5: DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- Allegato 6: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Data generazione:
28/02/2022



| | |
|--|---|
| | L'esperto alla stima |
| Iscritto al Collegio dei Geometri di Rovigo al 1010 |  <p>Gian Paolo Dall'Ara Geometra</p>  |
| Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Rovigo al n. 381 | |
| Certificato REV _Riconoscimento Europeo per il Valutatore REV-IT/CNG e GL 2021/30 |  |
| Certificato UNI 11558:2014 n. 0183_VI KiwaCermet Italia spa – Accredia spa |   |

