

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIENA NPL 2018 S.r.l.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **43/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2022 ore 09:15

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

Custode Giudiziario: **Dott. Alberto Guasti**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto
Codice fiscale: SCCPLA63C19H620E
Partita IVA: 00910880293
Studio in: Via Roma 323 - 45030 Pontecchio Polesine (RO)
Telefono: 0425 492967
Fax: 0425 492967
Email: geotecnostudio@gmail.com
Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it



Beni in **Ceneselli (RO)**
Via Trecenta n. 1845

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: Complesso immobiliare costituito da due abitazioni con laboratorio, magazzino ed area esterna sito in Ceneselli (RO) Via Trecenta n. 1845.



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Ceneselli

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni,

- foglio 30, particella 79, subalterno 5, indirizzo Via Trecenta n. 1845, piano Terra, comune di Ceneselli, categoria F/2

Confini: A nord, est, sud ed ovest sub. 11.



- foglio 30, particella 79, subalterno 7, indirizzo Via Trecenta n. 1845, piano Terra, comune di Ceneselli, categoria F/2

Confini: A nord, est, sud ed ovest sub. 11.

- foglio 30, particella 79, subalterno 8, indirizzo Via Trecenta n. 1845, piano T-2, comune di Ceneselli, categoria A/2, classe 2, consistenza 12 vani, superficie 285 mq., rendita € 1.022,58

Derivante da: mappale 79 sub 2

Confini: A nord, sud ed ovest sub. 11, ad est sub. 9.

- foglio 30, particella 79, subalterno 9, indirizzo Via Trecenta n. 1845, piano T-2, comune di Ceneselli, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 177 mq., rendita € 724,33

Derivante da: mappale 79 sub 3

Confini: A nord e sud sub. 11, ad est sub. 10, ad ovest sub. 8.

- foglio 30, particella 79, subalterno 10, indirizzo Via Trecenta n. 1845, piano T-1, comune di Ceneselli, categoria C/3, classe 2, consistenza 280 mq., superficie 296 mq., rendita € 723,04

Derivante da: mappale 79 sub 4

Confini: A nord, est e sud sub. 11, ad ovest sub. 9.

- foglio 30, particella 79, subalterno 11, comune di Ceneselli, categoria bcnc

Confini: A nord mappale 74, ad est mappali 80 e 81, a sud Via Trecenta, ad ovest mappali 78 e 154.

Identificato al catasto Terreni sezione censuaria di Ceneselli:

- foglio 30, particella 79, qualità Ente Urbano, superficie catastale 3732 mq.

Confini: A nord mappale 74, ad est mappali 80 e 81, a sud Via Trecenta, ad ovest mappali 78 e 154.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- nel sub. 8: al piano terra manca il locale caldaia adiacente all'anti-wc sull'angolo nord-ovest; al piano primo nel corridoio manca l'apertura alla scala di accesso alla soffitta, la stanza da letto a nord e quella sull'angolo sud-est sono state divise con tramezze in legno ricavando quattro piccole stanze; al piano secondo sul locale soffitta lato ovest è stata aperta una finestra sulla parete, sul locale ad est è stata chiusa la porta di comunicazione con la soffitta del sub. 9, lo spazio interno dei due locali è stato ridotto per effetto del rivestimento di pareti e soffitti con lastre di cartongesso.
- nel sub. 9 al piano terra apertura di una porta nel disimpegno di collegamento con il laboratorio, demolizione della parete di divisione tra ripostiglio e corridoio, allargamento del corridoio per la demolizione della muratura nell'angolo sud; al piano secondo sul locale soffitta lato est è stata aperta una finestra sulla parete, sulla parete ovest è stata chiusa la porta di comunicazione con la soffitta del sub. 8;
- nel sub. 10: al piano terra sul laboratorio nord è stata aperta una porta di comunicazione con l'abitazione sub. 9, è stata modificata l'apertura della finestra sul lato nord, sul laboratorio sud è stata aperta una porta interna di comunicazione con il magazzino, il locale magazzino è stato diviso in due locali comunicanti con apertura di una finestra sul lato est.

Regolarizzabili mediante: pratica di variazione DOCFA per il sub. 8, 9 e 10

Descrizione delle opere da sanare: Tutte, ad eccezione delle tramezze in legno del sub. 8, per le



quali si prevede la demolizione con ripristino dei luoghi.

Redazione di pratica Docfa per il sub. 8, 9 e 10 compresi i diritti catastali.: € 1.350,00

Demolizione di pareti divisorie in legno con ripristino dei luoghi e smaltimento del materiale alla pubblica discarica.: € 600,00

Oneri Totali: € **1.950,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'interno delle unità ci sono arredi e materiali vari da smaltire mentre nel cortile esterno vi sono dei rifiuti e parti di automezzi da portare alla discarica; si tiene conto dei relativi costi, in via preventiva, decurtandoli dal prezzo di stima finale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: servitù di passaggio pedonale e carraio; A rogito di Notaio Simonetta Doro di Lendinara in data 18/12/2003 ai nn. 33578/8975; Registrato a Badia Polesine in data 22/12/2003 ai nn. 1679 serie 1; trascritto a Agenzia Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 23/12/2003 ai nn. 13057/7689;

Con tale atto viene costituita la servitù di passaggio pedonale e carraio per l'accesso ed il regresso alla via pubblica per Trecenta a carico del mappale 79 ed a favore dei mappali 72, 73 e 74.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA contro ██████████ Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00 ; A rogito di Notaio Maurizio Silocchi di Milano in data 24/01/2005 ai nn. 227168/19279; Iscritto a Agenzia Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 31/01/2005 ai nn. 1085/231 ;

Note: La formalità grava sui beni censiti al Foglio 30 mappale 79 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7 e



79 ente urbano.

- Ipoteca concess.amministrativa/riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro ██████████ Derivante da: Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 70.970,68; Importo capitale: € 35.485,34 ; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma in data 10/06/2022 ai nn. 3497/11922; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 13/06/2022 ai nn. 4886/764 ;
Note: La formalità grava sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Ceneselli Foglio 30 mappale 79 sub 9.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SIENA NPL 2018 S.r.l. contro ██████████ Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Venezia in data 24/02/2022 ai nn. 647 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 27/05/2022 ai nn. 4409/3191; La formalità grava su Ceneselli foglio 30 mapp. 79 sub 8, 9, 10, 5, 7 e 11.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato è emersa una sola formalità pregiudizievole a carico dell'esecutata che è stata indicata nel paragrafo 4.2.1 (ipoteca a favore Agenzia Entrate nn. 4886/764 del 13.06.2022).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori:

Si segnala quanto segue:

- sussiste servitù di passaggio pedonale e carraio a carico del mappale 79 e a favore dei mappali 72, 73 e 74 (senza nessuna precisazione in merito alla posizione e larghezza della stessa);
- i confini sul lato nord e parte del lato ovest non sono materializzati sul posto per cui sarà necessario effettuare l'apposizione degli stessi in contraddittorio con i confinanti;
- Il ricovero attrezzi sub 5 risulta quasi completamente demolito e quindi il suo valore non viene quantificato.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/3 dal 12/03/1979 al 24/01/1986 . In forza di denuncia di successione registrato a U.R. Castelmassa, in data 31/07/1979, ai nn. 142 vol. n. 32; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo , in data 04/09/1979, ai nn. 4816/3764.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' (successione in morte di [REDACTED]);

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/2 dal 24/01/1986 al 11/05/1988 . In forza di denuncia di successione registrato a U.R. Badia Polesine , in data , ai nn. 146/144; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo , in data 19/11/1986, ai nn. 7759/5694.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' (successione in morte di [REDACTED])

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/1 dal 11/05/1988 al 24/01/2005 . In forza di atto di divisione - a

rogito di Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine, in data 11/05/1988, ai nn. 20468; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo , in data 07/06/1988, ai nn. 4434/3218.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/1 dal 24/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di

atto di compravendita - a rogito di Notaio Maurizio Silocchi di Milano, in data 24/01/2005, ai nn. 227167/19278; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo , in data 31/01/2005, ai nn. 1084/668.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita' Edilizia

Per lavori: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 10/02/2005 al n. di prot. 486

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Mutamento destinazione d'uso di n. 1 fabbricato ad uso abitazione-laboratorio

Presentazione in data 08/04/2005 al n. di prot. 1333

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria



Per lavori: Cambio di destinazione d'uso per ricavo laboratorio per confezioni.

Presentazione in data 11/07/2005 al n. di prot. 2824

Rilascio in data 25/08/2005 al n. di prot. 17/2005

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita' Edilizia

Per lavori: Variante ai lavori di cambiamento di destinazione d'uso da annesso rustico a laboratorio per confezioni.

Presentazione in data 17/01/2006 al n. di prot. 241

Abitabilità/agibilità in data 09/11/2006 al n. di prot. 1333

NOTE: Si precisa che sono stati rilasciati due Certificati di Agibilità uno per l'unità residenziale e l'altro per l'unità produttiva di Laboratorio.

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita' Edilizia

Per lavori: Installazione del portone di accesso arretrato, rispetto la Via Trecenta, di ml. 5,50 e demolizione di piccolo fabbricato.

Presentazione in data 30/03/2006 al n. di prot. 1554

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- nella DIA del 2006 in variante, errata rappresentazione grafica del piano terra per mancato inserimento del locale esterno adibito a centrale termica, presente nell'elaborato grafico allegato al P.C. 17/2005:
- nel sub. 8: al piano terra manca il locale caldaia adiacente all'anti-wc sull'angolo nord-ovest; al piano primo nel corridoio manca l'apertura alla scala di accesso alla soffitta, la stanza da letto a nord e quella sull'angolo sud-est sono state divise con tramezze in legno ricavando quattro piccole stanze; al piano secondo sul locale soffitta lato ovest è stata aperta una finestra sulla parete, sul locale ad est è stata chiusa la porta di comunicazione con la soffitta del sub. 9, lo spazio interno dei due locali è stato ridotto per effetto del rivestimento di pareti e soffitti con lastre di cartongesso.
- nel sub. 9 al piano terra apertura di una porta nel disimpegno di collegamento con il laboratorio, demolizione della parete di divisione tra ripostiglio e corridoio, allargamento del corridoio per la demolizione della muratura nell'angolo sud; al piano secondo sul locale soffitta lato est è stata aperta una finestra sulla parete, sulla parete ovest è stata chiusa la porta di comunicazione con la soffitta del sub. 8;
- nel sub. 10: al piano terra sul laboratorio nord è stata aperta una porta di comunicazione con l'abitazione sub. 9, è stata modificata l'apertura della finestra sul lato nord, sul laboratorio sud è stata aperta una porta interna di comunicazione con il magazzino, il locale magazzino è stato diviso in due locali comunicanti con apertura di una finestra sul lato est.
- lievi differenze nelle dimensioni dei locali interni nei tre subalterni.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Accertamento di conformità ai sensi della legge 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Redazione di pratica di accertamento di conformità, comprese le sanzioni ed i diritti di segreteria, salvo conguaglio al momento della presentazione della pratica.: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGRV n. 3885 del 25-07-1995
Zona omogenea:	E3 zona agricola produttiva di minore importanza in fascia di rispetto stradale.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate.

Descrizione: di cui al punto:

Complesso immobiliare costituito da due abitazioni con laboratorio, magazzino ed area esterna

Trattasi di 2 abitazioni con laboratorio accostato e n. 2 magazzini nell'area esterna, costruite intorno agli anni 30-40, site nella zona periferica di Ceneselli in Via Trecenta n. 1845. Le due unità immobiliari abitative su tre piani sono così composte:

- la prima (sub 8): al piano terra ampio salone d'ingresso, n. 2 stanze pluriuso, scala, cucina, anti wc e due wc; al piano primo disimpegno, corridoio, n. 4 stanze da letto e wc; al piano secondo due grandi locali ad uso soffitta.
- la seconda (sub 9) al piano terra ingresso-soggiorno, scala, cucina, disimpegno, ripostiglio; al piano primo disimpegno, corridoio, n. 4 stanze da letto, wc; al piano secondo due locali ad uso soffitta.
- Il laboratorio (sub 10): al piano terra è composto da due grandi vani (di cui uno con scala, ed uno con magazzino adiacente), ciascuno con anti wc e n. 2 wc; al piano primo disimpegno, n. 6 piccoli magazzini, wc. e terrazzo.
- I due vecchi magazzini sull'area esterna a nord del fabbricato risalenti ai primi del '900 sono in pessime condizioni statiche, parzialmente crollato il sub. 7 e quasi completamente crollato il sub. 5.

I fabbricati sono inseriti su un lotto di mq. 3732 (gravato da servitù di passaggio) recintato parzialmente sul lato sud, est ed ovest con paletti e rete metallica, privo di cancello carraio e pedonale su Via Trecenta.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Superficie complessiva di circa mq **3.452,13**

E' posto al piano: T-1-2 ABITAZIONI; T-1 LABORATORIO; T MAGAZZINI

L'edificio è stato costruito nel: negli anni '30-'40

L'edificio è stato oggetto solo fatta manutenzione straordinaria nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1845; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 Abitazione piano T-1; altezza media di ml. 1,57-1,89-2,13 per il piano secondo (soffitta); Laboratorio ml. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: pessimo

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura **tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse**Scale **tipologia: a due rampe materiale: calcestruzzo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: scarse**

Solai tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura in laterizio** condizioni: **scarse**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio anodizzato con vetrocamera** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**
Note: Si precisa che nel giorno del sopralluogo il fabbricato è stato trovato aperto e oggetto di furto di ante delle finestre che risultano assenti in quasi tutto il fabbricato.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **pesse**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non visibile** condizioni: **pesse**

Pareti esterne materiale: **muratura in laterizio** rivestimento: **intonaco civile** condizioni: **pesse, sono presenti numerose macchie di umidità di risalita ed alcune crepe sulla muratura sul lato nord.**

Pavim. Esterna materiale: **massetto in calcestruzzo e terra battuta** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipánico** condizioni: **pesse**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **bagni** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **scarse**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **nessuno** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **esterno e sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da completare perchè oggetto di furti su tutte e tre le unità immobiliari** conformità: **da completare e collaudare**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **vasca imhoff** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **scarse** conformità: **da verificare la conformità**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **GPL solo per i piani di cottura** rete di distribuzione: **tubi in gomma** condizioni: **scarse** conformità: **da completare e collaudare**



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **pessime** conformità: **da completare e collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **assente** diffusori: **assenti probabilmente costituiti da stufe elettriche** condizioni: **da fare ex novo**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione lato ovest	sup reale lorda	292,72	1,00	292,72
Abitazione centrale	sup reale lorda	175,84	1,00	175,84
Laboratorio	sup reale lorda	344,85	1,00	344,85
Magazzino esterno sub 7	sup reale lorda	38,72	1,00	38,72
Cortile esterno	sup reale lorda	2.600,00	0,03	78,00
		3.452,13		930,13

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 140,00 per le abitazioni, € 60,00 per il laboratorio, € 40 per il magazzino esterno.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Ceneselli; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale, liberi professionisti del luogo operanti nel settore.

8.3 Valutazione corpi:

Due Abitazioni con Laboratorio, magazzino ed area esterna.

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 98.759,60.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione sub 8	270,90	€ 140,00	€ 37.926,00
Soffitta sub 8	7,42	€ 140,00	€ 1.038,80
Soffitta sub 8	14,41	€ 140,00	€ 2.017,40
Abitazione sub 9	160,83	€ 140,00	€ 22.516,20
Soffitta sub 9	15,01	€ 140,00	€ 2.101,40
Laboratorio sub 10	333,15	€ 60,00	€ 19.989,00
Terrazzo	11,70	€ 60,00	€ 702,00
Magazzino sub 7	34,08	€ 40,00	€ 1.363,20
Portico sub 7	4,64	€ 40,00	€ 185,60
Cortile esterno	78,00	€ 140,00	€ 10.920,00



Stima del corpo	€ 98.759,60
Valore corpo	€ 98.759,60
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 98.759,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 98.759,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
2 Abitazioni con Laboratorio, magazzino ed area esterna		930,13	€ 98.759,60	€ 98.759,60

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 14.813,94
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.950,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Costo smaltimento rifiuti e mobilio vario all'interno e all'esterno delle unità immobiliari.	€ 5.000,00
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 70.995,66

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO UNICO € 71.000,00 (settantunomila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (atto di provenienza, visura, note di iscrizione e trascrizione);
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie);
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici);
4. documentazione fotografica.

Pontecchio Polesine 15-11-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto





MODULARIO
F. rig. rom. 489



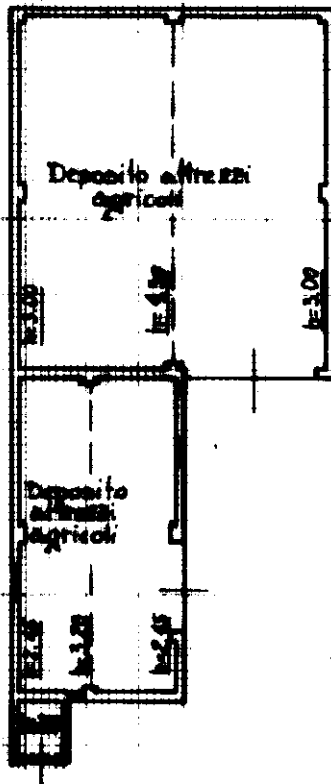
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 80 (CEU)

LIRE
800

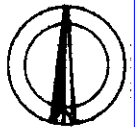
Planimetria di u.i.u. in Comune di GENESELLI via Per Trecenta civ.

C.T.			C.E.U.				
Foglio	Alt.	Mapp.	Sez.	Foglio	Alt.	Mapp.	Sub.
30		79		30		79	5



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

RISERVATO ALL'UFFICIO

26 GIU. 1996

Data presentazione: 26/06/1996 - Data: 12/11/2022
Totale sch. 1 - Formato di acquisizione:
n. 79 sub. 5

2596

Firmato D:\18\ARUBAPEC\PA\0182\FI\ARUBAPEC_S.P.A. NG.CA.3.Serial#: 3140d1b55be006c6a831cdf5a999d4b1
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/11/2022 - Comune di GENESELLI(C461) - < Foglio 30 - Particella 79 - Subalterno 5 >
 in data 01

MODULARIO
F. rig. rend. 487



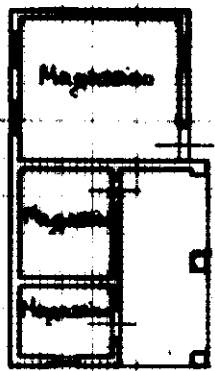
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 662)

MOD. 001 (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CENESELLI via Per Trecenta civ.

C.T.			C.E.U.				
Foglio	All.	Mapp.	Sec.	Foglio	All.	Mapp.	Sub.
30		79		30		79	7



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

RISERVATO ALL'UFFICIO

26 GIU 1996

Data presentazione: 26/06/1996 Data: 13/09/2022
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione:
n. 30 sub. 7

3355

2596

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2022 - Comune di CENESELLI(C461) - < Foglio 30 - Particella 79 - Subalterno 7 >
Firmato D[...]
ID: [...]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rovigo**

Dichiarazione protocollo n. RO0036411 del 17/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ceneselli

Via Trecenta

civ. 1845

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 30
Particella: 79
Subalterno: 9

Compilata da:

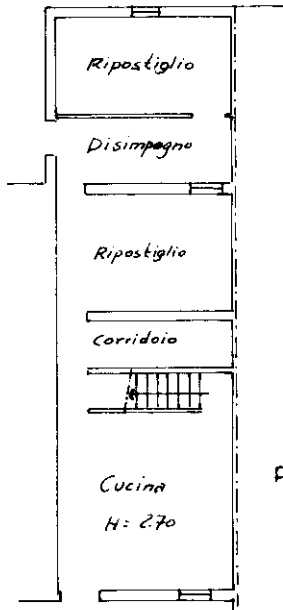
Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Rovigo

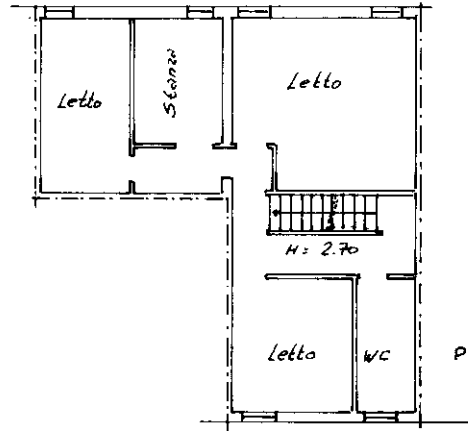
N. 708

Scheda n. 1

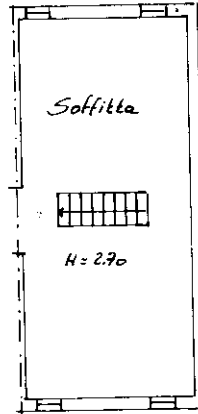
Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SOFFITTA



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rovigo**

Dichiarazione protocollo n. RO0036411 del 17/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ceneselli

Via Trecenta

civ. 1845

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 30
Particella: 79
Subalterno: 10

Compilata da:

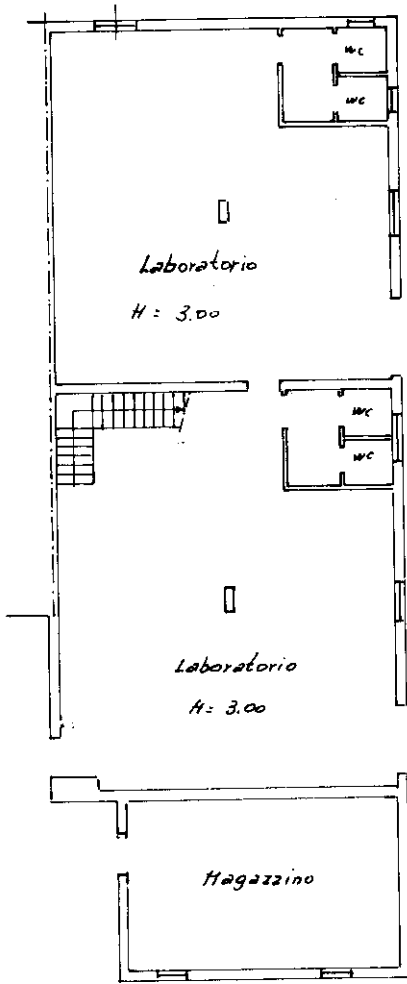
Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Rovigo

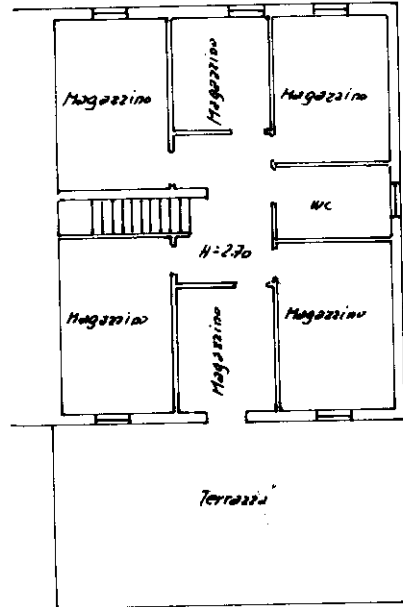
N. 708

Scheda n. 1

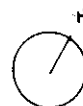
Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

