
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A. MANDATARIA DI BANCO**
BPM S.P.A.

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **122/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-02-2024

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

Custode giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ABITAZIONE CON ACCESSORI ,
LABORATORIO AREA DI PERTINENZA

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

Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A

Partita IVA: 00701850299

Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro

Telefono: 0425 440086

Fax: 0425 440086

Email: paolotummi@gmail.com

Pec: paolo.tumminello@geopec.it



Corpo: A abitazione - garage e laboratorio

Possesso: Occupato da [REDACTED]
[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2020 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: l'immobile è in pessimo stato, tutte le sue componenti compresi gli impianti sono quasi del tutto fuori uso.. Registrato a Rovigo il 08/09/2020 ai nn.20090812042412413 Tipologia contratto: quattro, scadenza 31/08/2024 Data di rilascio: 01/02/2024

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA SABBIONI CENTRO n. 22 Piano T - Ramo di Paolo - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON ACCESSORI , LABORATORIO AREA DI PERTINENZA

Corpo: A abitazione - garage e laboratorio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA SABBIONI CENTRO n. 22 Piano T - Ramo di Paolo - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON ACCESSORI , LABORATORIO AREA DI PERTINENZA

Corpo: A abitazione - garage e laboratorio

Creditori Iscritti: BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede VERO, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSI N Sede ROMA (RM) Codice fi scale 13756881002, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002, BANCO BPM S.P.A. sede MILANO (MI); cqdice · fiscale 09722490969

5. Comproprietari

Beni: VIA SABBIONI CENTRO n. 22 Piano T - Ramo di Paolo - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON ACCESSORI , LABORATORIO AREA DI PERTINENZA

Corpo: A abitazione - garage e laboratorio

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: VIA SABBIONI CENTRO n. 22 Piano T - Ramo di Paolo - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON ACCESSORI , LABORATORIO AREA DI PERTINENZA

Corpo: A abitazione - garage e laboratorio

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA SABBIONI CENTRO n. 22 Piano T - Ramo di Paolo - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON ACCESSORI , LABORATORIO AREA DI PERTINENZA

Corpo: A abitazione - garage e laboratorio

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA SABBIONI CENTRO n. 22 Piano T - Ramo di Paolo - Lendinara (RO) - 45026

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON ACCESSORI , LABORATORIO AREA DI PERTINENZA

Valore complessivo intero: 34.043,29

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla



formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato



DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese



nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Beni in **Lendinara (RO)**
Località/Frazione **Ramo di Paolo**
VIA SABBIONI CENTRO n. 22 Piano T

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON ACCESSORI , LABORATORIO AREA DI PERTINENZA

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

la documentazione è completa, è stato fatto l'aggiornamento della situazione alla conservatoria dei registri immobiliari, si allegano l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni dell'esecutata unitamente alle note di trascrizione e iscrizione.

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

Si - sussiste la continuità ventennale delle trascrizioni dei titoli d'acquisto.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A abitazione - garage e laboratorio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lendinara (RO) CAP: 45026

frazione: Ramo di Palo, Via Sabbioni Centro, 22

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà' per 1/1, foglio RP8, particella 246, subalterno 9, indirizzo VIA SABBIONI CENTRO n. 22, piano T, comune LENDINARA (E522) (RO), categoria c/3, classe 4, consistenza 81 MQ, superficie Totale: 108 m2, rendita € 154,78 Derivante da: - VARIAZIONE del 07/11/2007 Pratica n. RO0145097 in atti dal 07/11/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8551.1/2007); - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2008 Pratica n. RO0159553 in atti dal 07/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7819.1/2008) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/11/2007, prot. n. RO0145097.

Note: NECESSITA L'AGGIORNAMENTO CATASTALE PER L'INSERIMENTO DELLA LOGGIA SUL LATO NORD.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà' per 1/1, foglio RP8, particella 246, subalterno 10, indirizzo VIA SABBIONI CENTRO n. 22, piano T-1, comune LENDINARA (E522) (RO), categoria A/3, classe 2, consistenza 13,5 VANI, superficie Totale: 383 m2, rendita € 732,08

Derivante da: - VARIAZIONE del 07/11/2007 Pratica n. RO0145097 in atti dal 07/11/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8551.1/2007); - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2008 Pratica n. RO0159553 in atti dal 07/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7819.1/2008) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M.



701/94); - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/11/2010, prot. n. RO0139657; - VARIAZIONE del 22/11/2010 Pratica n. RO0139657 in atti dal 22/11/2010 RSU (n. 6292.1/2010) Annotazioni: RSU. Note: NECESSITA L'AGGIORNAMENTO CATASTALE PER MODIFICHE INTERNE E DELLA FOROMETRIA ESTERNA.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio RP8, particella 246, subalterno 2, indirizzo VIA SABBIONI CENTRO n. 22, piano T, comune LENDINARA (E522) (RO), categoria C/6, classe 2, consistenza 28 MQ, superficie Totale: 28 m2, rendita € 88,21 Derivante da: - VARIAZIONE del 27/11/1987 in atti dal 27/03/1999 AMPL. 423 (n. 499.1/1986); - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2020 Pratica n. RO0024122 in atti dal 12/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14317.1/2020); - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/11/1986, prot. n. 499000.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1. , sezione censuaria LENDINARA (E522B) (RO), foglio 8, particella 247, qualità SEMIN ARBOR, classe 4, superficie catastale 810 MQ, reddito dominicale: € 3,24, reddito agrario: € 3,35 Derivante da: - Impianto meccanografico del 17/09/1976.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI , sezione censuaria LENDINARA (E522B) (RO) , foglio 8, particella 246, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 976 MQ, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,00 Derivante da: - TIPO MAPPALÉ del 27/11/1986 in atti dal 01/12/1995 TM 499/86 (n. 195.1/1986); - Impianto meccanografico del 17/09/1976. Confini: CONFINI GENERALI DEL LOTTO: NORD VIA SABBIONI CENTRO; EST MAPAPLE 248 FG 8; SUD FERROVIA; OVEST MAPPALI 245, 243, 242 FG 8.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: BENE COMUNE NON CENSIBILE, foglio RP 8, particella 246, subalterno 6, comune LENDINARA (E522) (RO) Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/05/2020 Pratica n. RO0023479 in atti dal 07/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13842.1/2020) ; - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/09/2014 Pratica n. RO0072270 in atti dal 18/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23832.1/2014); - VARIAZIONE del 14/06/2013 Pratica n. RO0049225 in atti dal 14/06/2013 CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 10168.1/2013); VARIAZIONE del 27/11/1987 in atti dal 27/03/1999 AMPL. 423 .(n. 499.1/1986) Note: NECESSITA A'AGGIORNAMENTO CATASTALE IN QUANTO L'ELABORATO PLANIMETRICO E' ERRATO.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: BENE COMUNE NON CENSIBILE, foglio RP 8, particella 246, subalterno 8, comune LENDINARA (E522) (RO) Derivante da: - VARIAZIONE del 07/11/2007 Pratica n. RO0145097 in atti dal 07/11/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8551.1/2007); - FUSIONE del 16/03/2000 Pratica n. 31248 in atti dal 16/03/2000 FUSIONE (n. 698.1/2000); - Note: NECESSITA AGGIORNAMENTO CATASTALE IN QUANTO L'ELABORATO PLANIMETRICO E' ERRETO.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'elaborato planimetrico agli atti del catasto non è corretto in quanto in esso il mappale 246 li rappresentato interessa l'area dei mappali 246 e 247. Nella pratica catastale contenente l'elaborato planimetrico doveva essere inoltre soppresso il bene comune non censibile sub. 6. Nell'elaborato planimetrico è indicato il mn 246 sub 8, errato perché comprende l'area del mappale 247 e non il subalterno 6 BCNC. Necessita l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico perché quello in atti è errato. Necessitano inoltre gli aggiornamenti catastali delle u.i. 246 sub 10 (abitazione per modifiche interne e della forometria esterna.

Regularizzabili mediante: aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento catastale

Variazioni e catastale per modifiche interne e della forometria esterna con nuovo elaborato planimetrico: € 0,00

Variazione catastale sull'elaborato planimetrico: € 0,00

compensi per aggiornamento catasto fabbricati abitazione: € 500,00

Tipo mappale per aggiornamento laboratorio diritti catastali: € 109,00

tipo mappale compensi tecnici: € 350,00

Variazione laboratorio per inserimento loggia diritti catastali: € 50,00

compensi per aggiornamento catastale laboratorio: € 300,00

Oneri Totali: **€ 1.309,00**

Note: Considerata la natura dell'immobile e le pessime condizioni per non appesantire la procedura con ulteriori spese si è preferito lasciare al futuro acquirente l'onere dell'aggiornamento catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Al fabbricato del laboratorio mn 246 sub. 9 è stata aggiunta una loggia al lato Nord al lato sud è stato realizzato senza titolo abilitativo un ampliamento a distanza non regolamentare dal confine da rimuovere (vedere il capitolo della regolarità edilizia. La disposizione interna all'abitazione è stata modificata introducendo una parete interna nella zona di sud-Est del fabbricato. Necessita l'aggiornamento catastale.

Note generali: necessita un aggiornamento catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione , con accessori, laboratorio e area di pertinenza

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale - agricola a traffico poco trafficato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Lendinara, Badia Polesine.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SS 432 Transpolesana allacciamento A31 km 10 circa, Stazione ferroviaria lendinara 6 k circa, casello autostrada A13 Villamarzana km 21 circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2020 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile.



Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: l'immobile è in pessimo stato, tutte le sue componenti compresi gli impianti sono quasi del tutto fuori uso.

Registrato a Rovigo il 08/09/2020 ai nn.20090812042412413

Tipologia contratto: quattro, scadenza 31/08/2024

Data di rilascio: 01/02/2024

Opponibilità ai terzi:

Note: Oltre al contratto della porzione abitativa sussiste un secondo contratto di locazione sempre con [REDACTED]

[REDACTED] relativo al laboratorio. per quest'ultimo il contratto è stato stipulato l'08/09/2020, della durata di anni 6 dal 01/09/2020 al 31/08/2026 . Il Canone pattuito è di Euro 7200 annui, da pagarsi in rate mensili di Euro 600,00. Il contratto è stato registrato a Rovigo il 08/09/2020 al n. di protocollo 200908111324014511

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede VERO contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000 ; A rogito di DR Franco Novelli notaio in Milano in data 05/10/2005 ai nn. 95894/7931; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 14/10/2005 ai nn. 11239/3070 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RP Foglio 8 Particella 246 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 12.5 vani ECONOMICO Indirizzo VIA SABBIONI CENTRO N. civico 22 Piano T-1 Immobile n. 2 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RP Foglio 8 Particella 246 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 28 metri quadri RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo VIA SABBIONI CENTRO N. civico 22 Piano T Immobile n. 3 Comune E522 B - LENDINARA (RO) RAMODIPALO Catasto TERRENI Foglio 8 Particella 247 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 10 centiare Immobile n. 4 Comune E522 B - LENDINARA (RO) RAMODIPALO Catasto TERRENI Foglio 8 Particella 246 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 9 are 76 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede



VERONA (VR) Codice fiscale 03231270236 Domicilio ipotecario eletto VERONA (VR) - PIAZZA NOGARA 2 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 quadro D Omesso, vedere la nota allegata

- Ipoteca amministrativa / riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSI N Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 92.427,58; Importo capitale: € 46.213,79 ; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione in data 07/06/2019 ai nn. 2688/12219; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 10/06/2019 ai nn. 4912/673 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E522 B - LENDINARA (RO) RAMODIPALO Catasto TERRENI Foglio 8 Particella 247 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 10 centiare Immobile n. 2 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RP Foglio 8 Particella 246 Subalterno 10 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 13,5 vani Immobile n. 3 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RP Foglio 8 Particella 246 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 28 metri quadri Immobile n. 4 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RP Foglio 8 Particella 246 Subalterno 9 Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI Consistenza 81 metri quadri Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE Denominazione o ragione sociale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA N. GIOLFINO, 13 - VERONA Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 12276201800000362000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 12022019 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: 250TMKM000482, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 250 , TIPO UFFICIO: I, DATA ESECUTORIETA: 27062016 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: 250TMKM000761, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 250 , TIPO UFFICIO: I, DATA ESECUTORIETA: 03112017 NUMERO DI RUOLO: 250186, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TMK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 07022017 NUMERO DI RUOLO: 1069, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T5Y , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 03112017 NUMERO DI RUOLO: 1069, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T5Y , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 03112017 NUMERO DI RUOLO: 2222, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 18271, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 07032017 NUMERO DI RUOLO: 1442, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 18271, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 03022018 NUMERO DI RUOLO: 5339, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 77820, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA



ESECUTORIETA: 11102016

- Ipoteca amministrativa / riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 84.458,04; Importo capitale: € 42.229,02 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 04/09/2023 ai nn. 7372/958; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 06/09/2023 ai nn. 7372/958 ; Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E522 B - LENDINARA (RO) RAMODIPALO Catasto TERRENI Foglio 8 Particella 247 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 10 centiare Immobile n. 2 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RP Foglio 8 Particella 246 Subalterno 10 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 13,5 vani Immobile n. 3 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RP Foglio 8 Particella 246 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 28 metri quadri Immobile n. 4 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RP Foglio 8 Particella 246 Subalterno 9 Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI Consistenza 81 metri quadri Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE Denominazione o ragione sociale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA N. GIOLFINO, 13 - VERONA Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 12276202200001434000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 22092022 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: 250TMKM000239, ANNO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 250 , TIPO UFFICIO: I, DATA ESECUTORIETA: 25052018 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: 250TMKM000260, ANNO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 250 , TIPO UFFICIO: I, DATA ESECUTORIETA: 22052019 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: 250T5YM000328/2010, ANNO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 250 , TIPO UFFICIO: I, DATA ESECUTORIETA: 23102015 NUMERO DI RUOLO: 859, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T5Y , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 04092018 NUMERO DI RUOLO: 250078, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T6H , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20122018.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A. MANDATARIA DI BANCO BPM S.P.A. BANCO BPM S.P.A. sede MILANO (MI); codice fiscale 09722490969 contro [REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 20/07/2023 ai nn. 4733/2023 iscritto/trascritto a Rovigo in data 01/08/2023 ai nn. 6533/4941; Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RP Foglio 8 Particella 246 Subalterno 8 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Immobile n. 2 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione



urbana RP Foglio 8 Particella 246 Subalterno 9 Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI Consistenza 81 metri quadri Immobile n. 3 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RP Foglio 8 Particella 246 Subalterno 10 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 13,5 vani Immobile n. 4 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RP Foglio 8 Particella 246 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 28 metri quadri Immobile n. 5 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto TERRENI Foglio 8 Particella 247 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 10 centiare Immobile n. 6 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto TERRENI Foglio 8 Particella 246 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 9 are 76 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale BANCO BPM S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 09722490969 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare SI PRECISA CHE IL [REDACTED] IL VALORE DEL PROCEDIMENTO ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PRECETTO AMMONTAVA AD EURO 68.789,14= OLTRE A COSTI E SPESE SUCCESSIVI, INTERESSI MATURANDI E SUCCESSIVE OCCORRENDE..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: si è provveduto all'aggiornamento della documentazione ipo-catastale (vedere allegati).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: non pertinente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - non sussistono le condizioni per l'accessibilità a persone disabili; potranno essere eseguite opere per l'adattabilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non presente

Note Indice di prestazione energetica: considerate le caratteristiche degli immobili la prestazione è scarsa.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla da segnalare.



Avvertenze ulteriori: nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per quota 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **05/10/2005**. In forza di Atto di assegnazione e permuta - a rogito di Dr. Luigi Ponzetti notaio in Lendinara, in data 21/06/1961, ai nn. 11990; trascritto a Rovigo, in data 25/07/1961, ai nn. 3230/2426.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 dal 05/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr Franco Novelli, notaio in Milano, in data , ai nn. ; trascritto a Rovigo, in data 14/10/2005, ai nn. 11238/6182.
 Note: Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RP Foglio 8 Particella 246 Subalterno 7 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza - ECONOMICO Indirizzo VIA SABBIONI CENTRO N. civico 22 Piano T-1 Immobile n. 2 Comune E522 - LENDINARA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana RP Foglio 8 Particella 246 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 28 metri quadri RIMESSE, AUTORIMESSE Piano T Immobile n. 3 Comune E522 B - LENDINARA (RO) RAMODIPALO Catasto TERRENI Foglio 8 Particella 247 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 10 centiare Immobile n. 4 Comune E522 B - LENDINARA (RO) RAMODIPALO Catasto TERRENI Foglio 8 Particella 246 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 9 are 76 centiare Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - [REDACTED]

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

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE Sezione D - Ulteriori informazioni Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare LE PORZIONI IMMOBILIARI SUDESCRITTE SONO RISPETTIVAMENTE VENDUTE ED ACQUISTATE A CORPO, NELLO STATO GIURIDICO E DI FATTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO, CON TUTTI GLI INERENTI DIRITTI, RAGIONI, AZIONI, ACCESSIONI, PERTINENZE, FISSI ED INFISSI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, ANCHE NON APPARENTI, COSI' COME PERVENUTE ALLA PARTE VENDITRICE IN FORZA DEI CIW8TATI TITOLI DI PROVENIENZA I CUI PATTI, CONDIZIONI E SERW8VITU' SI HANNO QUI PER INTEGRALMENTE TRASCritti,IVICOMPRESO L'ENTE COMUNE AI 2 SUB CITATI NON CENSIBILE E IDENTIFICATO AL FG RP/8 MAPP 246 SUB 6.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza di demolizione n. 36 del 1969

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Demolizione di fabbricato

Per lavori: demolizione di parte di fabbricato ad uso abitativo

Oggetto: Demolizione

Rilascio in data 15/02/1969 al n. di prot. 194/69 - 335

Numero pratica: Licenza di costruzione n. 1027 pratica 182/69 - 334

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: riattare fabbricato ad uso abitazione

Rilascio in data 03/11/1969 al n. di prot. 182/69 - 334



Abitabilità/agibilità in data 31/03/1971 al n. di prot. 182/69 334/339

NOTE: Porzione Ovest del fabbricato.

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 6899 del 18/02/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione di due cantine sul terreno identificato nel catasto terreni censuario di Ramo di Paolo foglio 8 , mappale 246

Oggetto: condono edilizio

Rilascio in data 18/02/2000 al n. di prot. n. 6899

Numero pratica: Permesso in sanatoria N. 0526 del 05-10-2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: esecuzione di opere per ricavare un laboratorio artigianale da fabbricato adibito a cantina

Oggetto: Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 19/12/2005 al n. di prot.

Rilascio in data 05/10/2005 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Casa abitazione: vi sono alcune modifiche interne al piano terra e al primo piano. Posto che nella porzione Est del fabbricato di più vecchia costruzione si trova una zona inaccessibile perché sono state chiuse tutte le aperture di porte e finestre, al piano terra è stata posta in opera una parete interna nella porzione Est; al primo piano dell'abitazione sono state realizzate due pareti interne al fine di ricavare ulteriori due vani. Per tali modifiche necessita la presentazione di una SCIA al Comune per regolarizzare la situazione. Per quanto riguarda il laboratorio è stata realizzata una loggia sul lato principale a nord di consistenza tale da non essere rilevante scopo il profilo urbanistico. Al lato Sud è stato realizzato un ripostiglio in ampliamento a distanza non regolamentare dal confine e in aggiunta ricadente parzialmente in zona urbanistica di verde pubblico di progetto. Per quest'ultimo ampliamento necessita la rimozione.

Regolarizzabili mediante: Modifiche fabbricato abitazione mn 246 sub. 10 e 246 sub. 2

SCIA a sanatoria Ampliamento mn 246/8 laboratorio : rimozione

Descrizione delle opere da sanare: - mn 246 sub 10 e sub 2: modifiche per la chiusura di porte e finestre della porzione Est del fabbricato ; Modifiche interne al piano terra e primo piano. - mn 246/8 laboratorio realizzazione di loggia sul lato Nord e Ampliamento adiacente al lato Sud.

SCIA A SANATORIA COMPENSI TECNICI: € 850,00

SANZIONE : € 516,00

DIRITTI SEGRETERIA COMUNE: € 100,00

DEMOLIZIONE RIPOSTIGLIO CON BONIFICA AMIANTO: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 2.966,00**

Note: Nient'altro da segnalare.

Note sulla conformità edilizia: nelle tavole allegare sono indicate in colore rosso le modifiche delle pareti che necessitano della regolarizzazione.

7.2 Conformità urbanistica:



Lendinara (RO) CAP: 45026 frazione: Ramo di Palo, Via Sabbioni Centro, 22

Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli interventi
Norme tecniche di attuazione:	<p>mappale 246 : parte ZTO B2/A Residenziale con residui ambientali (Art. 25 NTO . P.I.); parte Strada - Classificazione aree per la mobilità (Art.58 NTO - P.I.) mappale 247: ZTO F3/1B Verde pubblico di progetto (Art. 54 NTO - P.I.) ART. 25 – ZTO B2/A RESIDENZIALI CON RESIDUI AMBIENTALI INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA - Tav. 1.1 Zonizzazione Territorio comunale NORD scala 1:5.000 - Tav. 1.2 Zonizzazione Territorio comunale SUD scala 1:5.000 - Tav. 2.1 Zonizzazione Lendinara scala 1:2.000 - Tav. 2.2 Zonizzazione Saguedo - Barbuglio scala 1:2.000 - Tav. 2.3 Zonizzazione Rasa - Ramodipalo - Sabbioni scala 1:2.000 - Tav. 2.4 Zonizzazione Valdentro scala 1:2.000 - Schede C Edifici di interesse storico in zona urbanizzata DEFINIZIONE 1. Comprendono le parti del territorio edificate che assumono parziale valenza ambientale, in quanto contengono edifici da salvaguardare con Scheda e/o perché ricadono entro il perimetro dell'Atlante Regionale dei centri storici. MODALITÀ DI INTERVENTO 2. In queste zone il PI si attua per IED fatta salva diversa previsione nelle Tavv. di progetto del PI. 3. È sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata), comprendente le parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. 4. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 9 delle presenti NTO, compatibilmente con il grado di protezione e nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente. CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI 5. È consentita la tipologia edilizia isolata o a cortina. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 6. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri: - If mc/mq 1,5 fuori terra per le ricostruzioni e per gli ampliamenti; mc/mq 1,2 fuori terra per i lotti liberi; - Rcf non superiore al 50% nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata; - H m 6,50 se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di</p>



quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata; per gli edifici esistenti è consentita un'altezza interna minima dei vani abitabili pari a m 2,40; - N n. 2 fuori terra se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato; - Dc m 5,00 è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti; - Df m 10,00 riducibili a m 6,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca; - Ds m 5,00 salvo diverse distanze indicate negli elaborati del PI o allineamenti esistenti in adiacenza all'edificio

DISPOSIZIONI PARTICOLARI 7. ZTO B2/A n. 1 (Sabbioni – Via Sabbioni) Gli interventi previsti nei lotti liberi individuati nella Tav. 2.3 "Rasa-Ramodipalo-Sabbioni" sono subordinati all'adeguamento e allargamento di Via Sabbioni Centro. 8. ZTO B2/A n. 3 (Valdentro – Via Valdentro) L'indice fondiario di progetto è pari a 0,7 mc/mq fuori terra. ART. 58 – CLASSIFICAZIONE AREE PER LA MOBILITÀ STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO - D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e ssmmii - DPR 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA - Tav. 4.1 Vincoli Territorio comunale NORD scala 1:5.000 - Tav. 4.2 Vincoli Territorio comunale SUD scala 1:5.000 DEFINIZIONE 1. Le aree per la mobilità e funzionali ad essa comprendono beni demaniali e/o privati destinati alla viabilità oltre agli impianti logistici e dei trasporti e gli impianti per la distribuzione dei carburanti. 2. Gli ambiti delle principali strutture ed infrastrutture destinate alla mobilità sono individuati nelle Tavole di piano e sono articolati in: a) strade; b) strade di progetto da realizzare o adeguare (tracciato indicativo); c) percorsi ciclabili e pedonali; d) parcheggi; e) distributori di carburanti e aree di servizio; f) autorimesse ed officine per la riparazione ed il lavaggio degli autoveicoli; g) servizi di trasporto e logistica. MODALITÀ DI INTERVENTO 3. Salvo quanto già previsto, su questa viabilità sono sempre possibili interventi di adeguamento funzionale che comportino lievi modifiche di tracciato e di



sezione anche per la realizzazione di piccole piazzole di sosta ed interscambio. 4. Al di fuori dei centri abitati e in tutte le zone soggette a preliminare PUA: - non sono ammessi nuovi accessi diretti dalle proprietà confinanti alla viabilità di scorrimento principale ed a quella di allacciamento tra i nuclei frazionali fatta salva la possibilità di specifica determinazione particolareggiata del PUA; - l'immissione dalle proprietà confinanti potrà aver luogo esclusivamente da strade laterali esistenti purché riconosciute idonee alla funzione specifica ovvero da piste di scorrimento confluenti in punti di interscambio opportunamente collocati in rapporto alle condizioni di visibilità ed ai flussi di traffico. 5. Rispetto al PI i PUA ed i progetti delle OOPP possono prevedere modifiche alla viabilità, che non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale, se rientranti nelle seguenti fattispecie: - la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali e marciapiedi in affiancamento alla viabilità demaniale esistente; - la realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta - la definizione esatta dei tracciati e delle dimensioni della viabilità conseguente la progettazione esecutiva di nuove sedi stradali e l'adeguamento delle esistenti; - la realizzazione di nuove corsie di accelerazione e decelerazione; nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni: - il nuovo intervento e/o tracciato stradale di progetto abbia una connessione oggettiva fisica e sostanziale con la strada prevista dal PI a tutela della quale la fascia di rispetto era stata istituita; - la fascia di rispetto contenga interamente il nuovo intervento e/o tracciato stradale previsto dal progetto, sovrapponendosi ad esso; - la notifica ai proprietari coinvolti nella fascia di rispetto. 6. Secondo quanto previsto dall'Art. 37 della LR 11/2004 e ssmmii, e con le procedure di cui agli Artt. 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'Art. 36 della LR 11/2004 e ssmmii, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo. 7. Il PI individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio nelle Tavv di



progetto del PI e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali del PAT ART. 54 – ZTO F3/1A E F3/1B VERDE PUBBLICO ESISTENTE E DI PROGETTO INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA - Tav. 1.1 Zonizzazione Territorio comunale NORD scala 1:5.000 - Tav. 1.2 Zonizzazione Territorio comunale SUD scala 1:5.000 - Tav. 2.1 Zonizzazione Lendinara scala 1:2.000 - Tav. 2.2 Zonizzazione Saguero - Barbuglio scala 1:2.000 - Tav. 2.3 Zonizzazione Rasa - Ramodipalo - Sabbioni scala 1:2.000 - Tav. 2.4 Zonizzazione Valdentro scala 1:2.000 - Tav. 2.5 Zonizzazione Treponti - Molinella scala 1:2.000 - Tav. 2.6 Zonizzazione Nodo Valdastico Sud scala 1:2.000

DEFINIZIONE 1. Comprendono le parti del territorio destinate a parchi attrezzati. 2. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature di interesse collettivo sono suddivise in: a) verde attrezzato di quartiere; b) parco urbano; c) parchi comunali; d) attrezzature di ristoro, ricreative e culturali di modesta entità; e) piccoli campi per il gioco e lo sport.

MODALITÀ DI INTERVENTO 3. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI. 4. È vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione delle attrezzature per il gioco dei bambini e di attrezzature di ristoro, ricreative e culturali di modesta entità. 5. La dotazione di parcheggi è variabile in funzione della normativa nazionale e regionale vigente e della specifica destinazione d'uso dell'area.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 6. Il PI si attua applicando i seguenti indici: - If mc/mq 0,01 fuori terra - Rc non superiore al 10% - H m 8,00 sono ammesse deroghe per documentate esigenze funzionali e di interesse pubblico; - Dc m 5,00 è ammessa la sopraelevazione in corrispondenza delle murature preesistenti nel rispetto della distanza tra fabbricati - Df m 10,00 o preesistente per gli ampliamenti è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca - Ds m 10,00 o preesistente per gli ampliamenti purché l'ampliamento non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto salvo diverse distanze indicate negli elaborati del PI o allineamenti esistenti

DISPOSIZIONI PARTICOLARI 7. ZTO F3/1A n. 58 (Lendinara – Via Valli) È ammessa la realizzazione di un'area



	<p>ricreativa per cani previa stipula di apposita convenzione con il Comune che precisi le modalità per la gestione del servizio. 8. ZTO F3/1A n. 1 (Pradespin – Via Pradespin) L'area è destinata per l'uso motociclistico del fuori strada, per l'uso di ciclocross e di altre attività del tempo libero e sportive all'aria aperta (es. percorsi mountain bike, pista pump-truck). È ammessa la realizzazione di servizi e attrezzature legati allo svolgimento dell'attività (attività ricreative, spogliatoi, magazzini, uffici, bar e similari), con i seguenti parametri urbanistici: - SC max mq 160 - H m 6,50 L'attività sportiva è subordinata a convenzionamento con il Comune al fine di definire le modalità tecniche di utilizzo dell'area (es manutenzione del verde e della strada di accesso) e di esercizio degli impianti, anche mediante la messa a disposizione a titolo gratuito ai residenti del Comune di Lendinara. 9. ZTO F3/1A n. 8 (Rasa – Via Candio) L'area è destinata ad attività di pesca sportiva. È ammessa la realizzazione di una superficie coperta massima di 400 mq, comprensivi dell'esistente, con altezza massima pari a 3,00 ml, previa stipula di apposita convenzione con il Comune che precisi le modalità per la gestione del servizio.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri: - lf mc/mq 1,5 fuori terra per le ricostruzioni e per gli ampliamenti; mc/mq 1,2 fuori terra per i lotti liberi;
Rapporto di copertura:	non superiore al 50%
Altezza massima ammessa:	m. 6.50
Volume massimo ammesso:	mc 683
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	null'altro.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	risulta un ampliamento di scarsa rilevanza adiacente al lato Sud il laboratorio realizzato in assenza di titoli abilitativi. L'argomento è trattato al capitolo della regolarità edilizia.

Note sulla conformità:

L'ampliamento realizzato in aderenza al lato sud del laboratorio è in contrasto con lo strumento urbanistico e pertanto va rimosso. Al capitolo della regolarità edilizia sono elencati i costi relativi.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A abitazione - garage e laboratorio**

Oggetto di stima è un immobile comprendente un'abitazione e un piccolo laboratorio, situati a Lendinara, frazione Ramo di Palo in Via Sabbioni Centro, n. 20.

L'ubicazione è periferica, la frazione è di scarsa importanza, la viabilità della frazione è caratterizzata da strade strette.

I servizi offerti dalla zona sono scarsi.

L'area di pertinenza ha forma all'incirca rettangolare e confina a nord con via Sabbioni Centro e a Sud con la ferrovia Rovigo Verona, Ad Est con area destinata a verde pubblico e ad ovest con modesto distacco con fabbricato residenziale di altra proprietà; è delimitata sul fronte strada da cancellata metallica e cancello carraio e con rete metallica sugli altri lati.

L'abitazione è compresa in un fabbricato due fabbricati accostati con fronte strada sulla strada Via Sabbioni Centro, entrambi di vecchia costruzione, la porzione Est di costruzione molto vecchia, secondo nella porzione Ovest ristrutturato negli anni 1969-70.

Il primo nella Porzione Est del mappale 246 con struttura in muratura, solaio intermedio in latero-cemento e legno tetto con struttura sorretta da travi in legno con manto a coppi, pavimenti in parte al piano terra in ceramica e al primo piano al grezzo, cemento; il secondo nella porzione Ovest con struttura in muratura struttura in muratura solai e tetto in latero-cemento, pareti intonacate pavimenti misti in ceramica e scaglie di marmo; serramenti in legno con avvolgibili in PVC.

L'abitazione è prevalentemente dislocata nella porzione Ovest del fabbricato e comprende al piano terra l'entrata un soggiorno, cucina, una stanza da letto, ripostigli corridoio e cantina; nella porzione Est separata da uno spazio aperto di comunicazione tre cantine e un spazio non accessibile.

Al primo piano nella porzione Ovest, collegata con scala interna cinque stanze da letto, corridoio un bagno e un ripostiglio

Entrambe le porzioni sono in pessime condizioni sia per le infiltrazioni generalizzate dai tetti e per rotture dell'impianto idraulico, la risalita di umidità, gli intonaci che ove presenti sono spesso scrostati, te tinteggiature, i serramenti logori, gli impianti quasi inesistenti o fuori uso.

Staccato ad Est si trova un fabbricato utilizzato a laboratorio per confezioni. Il fabbricato in origine è stato realizzato senza titoli abilitativi, poi condonato, poi oggetto ancora di accertamento dal Comune di Lendinara per la trasformazione realizzata in modo ancora abusivo e quindi regolarizzato e infine è stato aggiunto, anche questa volta senza alcun titolo un ripostiglio sul retro e una loggia in corrispondenza dell'accesso, il tutto sempre con struttura di blocchi di cemento e coperto in lamiera di fibrocemento.

Il fabbricato ha struttura in muratura di blocchi di cemento, modestamente coibentato all'esterno non intonacato, pavimento in gres ceramico, manto di copertura in lamiera di fibrocemento soffitto in laterizio, pareti e soffitti internamente intonacati e tinteggiati, serramenti in metallo, pavimento in ceramica. Il laboratorio è dotato di servizi igienici di antibagno e wc (non funzionanti).

L'area scoperta confina a Nord con la Via Sabbioni Centro, a Sud con la linea ferroviaria Rovigo-Verona; a Est con un'area libera di altra proprietà (mappale 248 del foglio 8) e a Ovest con altra proprietà (mappali 242, 243 e 245 del foglio 8).

La porzione sud dell'area di pertinenza dal retro del laboratorio fino al confine con la linea ferroviaria è caratterizzata da fittissima vegetazione che ne rende impossibile l'accesso.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **770,43 per i fabbricati e mq 1298 ca per l'area di pertinenza scoperta.**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: parte di costruzione molto vecchia e parte ristrutturato negli anni 1969/70

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20 di via Sabbioni nella frazione Sabbioni Centro a Lendinara; ha un'altezza utile interna di circa m. 5.50

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

Stato di manutenzione generale: pesismo.

Condizioni generali dell'immobile: Porzione abitativa; Entrambe le porzioni sono in pessime condizioni sia per le infiltrazioni generalizzate dai tetti e per rotture dell'impianto idraulico, la risalita di umidità, gli intonaci che ove presenti sono spesso scrostati, te tinteggiature, i serramenti logori, gli impianti quasi inesistenti o fuori uso.;

Laboratorio in condizioni mediocri in relazione alla tipologia della struttura, la carenza dei servizi igienici, gli impianti fuori uso e la presenza di copertura in lamiera di fibrocemento, allo scarso isolamento termico.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. e latero-cemento condizioni: pessime Riferito limitatamente a: porzione Ovest ristrutturata negli anni 1969-70
Copertura	tipologia: a falde materiale: latero-cemento condizioni: pessime Riferito limitatamente a: porzione Ovest, la porzione Est del fabbricato presenta strutture di copertura in legno con manto a
Solai	tipologia: in latero-cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: porzione Ovest ristrutturata, i rimanenti della porzione Est presentano struttura in legno e sono in
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: misto legno e metallo protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: pessime



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: pessime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: pessime Note: sono visibili numerose infiltrazioni. Il tetto della cantina della porzione Ovest in fronte strada è a dir poco in condizioni disastrose. I coperti delle porzioni abitative sono completamente da rifare. Il laboratorio presenta tetto in lamiera di fibrocemento
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco e tinteggiatura condizioni: pessime Note: il fabbricato a laboratorio ha pareti in muratura di blocchi di cemento e soffitti intonacate sono internamente.
Pavim. Interna	materiale: piastelle di ceramica condizioni: scarse Note: solo il laboratorio presenta pavimenti in condizioni discrete ma eseguiti con materiali di scarso valore.
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: scarse Note: Il soffitto del laboratorio è in condizioni normali.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: scarse Riferito limitatamente a: il laboratorio ha porta d'accesso in metallo non vetrata.
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: zoccolatura in ceramica condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: graniglia di marmo e cemento condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: misto in parte incassato e in parte a vista tensione: 220V condizioni: da rifare conformità: non a norma
Idrico	tipologia: misto, in parte a vista e parte incassato alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: pessime conformità: non a norma

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----



Epoca di realizzazione/adeguamento	1970
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l'impianto deve essere completamente revisionato o rifatto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	tutto fuori uso
Stato impianto	fuori uso.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PARAMETRO TECNICO: Per quanto riguarda la determinazione della superficie convenzionale dei fabbricati è stato fatto riferimento allo schema indicato all'allegato C del D.P.R. 23.3.1998 n. 138, che in sintesi riporto: Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 122 / 2023

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e accessori diretti piano terra	superf. esterna lorda	131,00	1,00	131,00
vani accessori indiretti piano terra	superf. esterna lorda	175,21	0,25	43,80
garage e passaggio esterno	superf. esterna lorda	31,14	0,50	15,57
Vani principali e accessori diretti primo piano	superf. esterna lorda	117,45	1,00	117,45
vani accessori indiretti primo piano	superf. esterna lorda	175,06	0,25	43,77
balconi e terrazze	superf. esterna lorda	25,91	0,30	7,77
laboratorio	superf. esterna lorda	108,12	0,50	54,06
laboratorio loggia entrata	superf. esterna lorda	6,54	0,30	1,96
area di pertinenza fino alla concorrenza dei vani principali e accessori diretti	sup reale lorda	248,00	0,10	24,80



eccedenza fino alla superficie dei mappali 246 e 247	sup reale lorda	1.050,00	0,02	21,00
		2.068,43		461,18

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022/2

Zona: LENDINARA Zona OMI R1/Extraurbana/ZONA RURALE, LOC

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 790

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

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

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

dove:

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

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

con quello da stimare;

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

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

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

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la



superficie commerciale espressa in mq e il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

PARAMETRO TECNICO:

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

Somma della superficie dei:

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

PARAMETRO ECONOMICO

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

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

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

Dai dati ricercati è emerso un parametro economico medio $(\sum n Vi / \sum n Pi) = \text{€}/\text{mq } 114,48$ riferiti alla superficie convenzionale.

Per ovvie ragioni il parametro economico è stato arrotondato a 115 Euro/mq.

Si tratta di valori modestissimi , d'altra parte l'abitazione in questione presenta caratteristiche modeste.

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

Nello specifico, dato che l'oggetto di stima è un'abitazione e un piccolo laboratorio con area cortiliva di vecchia costruzione in condizioni pessime, i comparativi esaminati hanno riguardato analoghe situazioni di abitazioni di vecchia costruzione in posizioni periferiche, con un solo servizio igienico e presumibilmente, dati i prezzi, con scarse dotazioni impiantistiche.

Date le premesse la ricerca del più probabile valore di



mercato all'attualità è identico a quello ottenibile con il metodo estimativo MCA.

E' stata fatta una detrazione del 15 % dal valore così ottenuto dato che l'immobile è locato ancora per altri due anni con contratto che scadrà il 31/08/1926.

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

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

I dati assunti per comparazione sono i seguenti:

Si allega un breve prospetto dove sono indicate le compravendite esaminate per la comparazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di del Comune di Lendinara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona, Borsino immobiliare - ricerca venduto;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 115/mq riferito alla superficie convenzionale come determinata con il D.P.R. 138/98;

Altre fonti di informazione: contatti con operatori della zona..

8.3 Valutazione corpi:

A abitazione - garage e laboratorio. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.080,35.

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

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

dove:

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

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

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

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

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

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

PARAMETRO TECNICO:



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

Somma della superficie dei:

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

PARAMETRO ECONOMICO

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

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

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

Dai dati ricercati è emerso un parametro economico medio $(\sum n V_i / \sum n P_i) = \text{€}/\text{mq}$ 114,48 riferiti alla superficie convenzionale.

Per ovvie ragioni il parametro economico è stato arrotondato a 115,00 Euro/mq.

Si tratta di valori modestissimi , d'altra parte l'abitazione in questione presenta caratteristiche modeste.

I parametri espressi dall'Osservatorio di mercato OMI dell'Agenzia delle entrate non sono applicabili al caso specifico dato che le condizioni dell'immobile sono ben al di fuori dell'ordinarietà in quanto si tratta di costruzioni in condizioni pessime di scarso valore.

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

Nello specifico, dato che l'oggetto di stima è un'abitazione e un piccolo laboratorio con area cortiliva di vecchia costruzione in condizioni pessime, i comparativi esaminati hanno riguardato analoghe situazioni di abitazioni di vecchia costruzione in posizioni periferiche, con un solo servizio igienico e presumibilmente, dati i prezzi, con scarse dotazioni impiantistiche.

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

E' stata fatta una detrazione del 15 % dal valore così ottenuto dato che l'immobile è locato ancora per altri due anni con contratto che scadrà il 31/08/1926.

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

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

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
---------------------	-----------------------------------	------------------------	-------------------------------



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 122 / 2023

Vani principali e accessori diretti piano terra	131,00	€ 115,00	€ 15.065,00
vani accessori indiretti piano terra	43,80	€ 115,00	€ 5.037,00
garage e passaggio esterno	15,57	€ 115,00	€ 1.790,55
Vani principali e accessori diretti primo piano	117,45	€ 115,00	€ 13.506,75
vani accessori indiretti primo piano	43,77	€ 115,00	€ 5.033,55
balconi e terrazze	7,77	€ 115,00	€ 893,55
laboratorio	54,06	€ 115,00	€ 6.216,90
laboratorio loggia entrata	1,96	€ 115,00	€ 225,40
area di pertinenza fino alla concorrenza del vani principali e accessori diretti	24,80	€ 115,00	€ 2.852,00
eccedenza fino alla superficie dei mappali 246 e 247	21,00	€ 115,00	€ 2.415,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo immobile affittato detrazione del 15.00%			€ 53.035,70 € -7.955,36
Valore Corpo			€ 45.080,35
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.080,35
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.080,35

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A abitazione -	Abitazione di	461,18	€ 45.080,35	€ 45.080,35



garage laboratorio	e	tipo economico [A3]			
-----------------------	---	---------------------------	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 6.762,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.275,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.043,29
---	--------------------

Allegati

1. Estratto di mappa catastale;
2. visure catastali attuali
3. planimetrie catastali;
4. elenco formalità aggiornamento conservatoria RR.II. e note di iscrizione e trascrizione;
5. elenco dei comparativi esaminati per la ricerca del parametro economico di stima;
6. contratti di locazione;
7. certificato di destinazione urbanistica;
8. documentazione tecnica rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
9. planimetria quotata dell'immobile;
10. titolo di provenienza (si fa riserva di produzione perché non ancora rilasciato);
11. documentazione fotografica.

Data generazione:
24-01-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Tumminello

