

---

**Tribunale di Rovigo**  
**ATTO GIUDIZIARIO**

DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI  
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO DI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n. 16/2023 - RG. n. 63-1/2023 P.U.

Giudice: Dr.ssa Benedetta Barbera

Liquidatore: Dr. Federico Salvalaggio

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Dr. Agr. Giuliano Zambon  
**Codice fiscale:** ZMBGLN50L29H620T  
**Partita IVA:** 00241750298  
**Studio in:** Via Ponte Roda 6 - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 337525753  
**Email:** info@agronomozambon.it  
**Pec:** g.zambon@epap.conafpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Francesco Petrarca n. 1590 - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 3, particella 265, indirizzo Via Francesco Petrarca n. 1590, comune Ceregnano, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 Vani, superficie 144 mq, rendita € 129,11

sezione censuaria Ceregnano foglio 3, particella 264, qualità Seminativo Arbore, classe 1, superficie catastale 0.22.74, reddito dominicale: € 24,65, reddito agrario: € 14,09,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Francesco Petrarca n. 1590 - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dall'esecutata

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Francesco Petrarca n. 1590 - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Francesco Petrarca n. 1590 - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** IMMOBILCOMMER SRL, UNICREDIT Società per azioni

### 5 Comproprietari

**Beni:** Via Francesco Petrarca n. 1590 - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Francesco Petrarca n. 1590 - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Francesco Petrarca n. 1590 - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Regolare

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Francesco Petrarca n. 1590 - Ceregnano (RO) - 45010

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** € 58.000,00



Beni in Ceregnano (RO)  
Località/Frazione  
Via Francesco Petrarca n. 1590

**Lotto: 001**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso terreno sito in Via Francesco Petrarca di Ceregnano n. 1590

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 d piena proprietà

Cod. Fiscale: residenza: Ceregnano

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 3, Sezione CE, particella 265, indirizzo Via Francesco Petrarca n. 1590, comune Ceregnano, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 Vani, superficie 144 mq, rendita € 129,11

Confini: A Nord mapp. 80-81, A Est e a Sud mapp. 264 e corte A Ovest Area di Corte

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Ceregnano, foglio 3, particella 264, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale Ha 0.22.74, reddito dominicale: € 24,65, reddito agrario: € 14,09

Confini: A Nord mapp. 80, A Sud mapp. 151 a Ovest Via F. Petrarca A Est mapp.485 e 486 del foglio 21 di Villadose

**Identificato al catasto Terreni:**

Comune di Ceregnano foglio 3 particella 265 ENTE URBANO di mq 246

Confini: A Nord mapp. 80 e 81, A Est e Sud mapp. 264, A Ovest Via F. Petrarca

**N.B.** Dai dati catastali ed in particolare dall'esame delle planimetrie catastali si è accertato che al P.T., nel vano soggiorno, viene indicata erroneamente una finestra, mentre in realtà si tratta della porta originaria di accesso. Quindi non si ha la perfetta conformità catastale e quindi l'eventuale acquirente dovrà o potrà modificare la planimetria. Si precisa che si tratta di una "lieve modifica" che non incide sulla R.C. e quindi neppure sulla vendita del bene.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi insufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Negozi

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia



**Caratteristiche zone limitrofe:** Commerciali  
**Importanti centri limitrofi:** Villadose  
**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuna  
**Attrazioni storiche:** Nessuna  
**Principali collegamenti pubblici:** Strada Rovigo - Adria

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

### 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:

##### 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 attiva a favore di UNICREDIT Società per azioni conti  
Derivante da: Ipoteca Volontaria; Importo ipoteca: € 189.720,00; Importo capitale: € 94.860,00 ; A rogito di Notaio Paolo Merlo in data 17/10/2011 Rep. 107539 iscritta in data 27/10/2011 ai nn. 9800/1802 ; Note: L'ipoteca colpisce unicamente il fabbricato(mapp. 265) pignorato con il relativo ENTE URBANO.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di IMMOBILCOMMER SRL contr  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 34.263,18; Importo capitale: € 24.263,18 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 26/07/2018 Rep. 1607 iscritta in data 20/10/2020 ai nn. 7113/942 ; Note: L'ipoteca colpisce i due mappali 264 e 265 pignorati

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di IMMOBILCOMMER SRL contr  
Derivante da: Atto esecutivo o Cautelare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 22/08/2022 Rep. 1841 trascritto a Rovigo in data 09/12/2022 ai nn. 10361/7543; Il pignoramento colpisce il fabbricato (Mapp. 265).



- Pignoramento a favore di IMMOBILCOMMER SRL contr ( ) derivante da:  
Atto esecutivo o Cautelare; A Rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in  
data 27/05/2022 Rep. 1075 trascritto a Rovigo il 13/06/2022 ai nn. 4865/3506  
Il pignoramento colpisce il mapp. 264 (corte)

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio ( ) eri-  
vante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Rovigo il 09/10/2023 Rep. 43 Tra-  
scritto a Rovigo il 04/12/2023 ai nn. 10160/7552

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Nessuno

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Fascia rispetto fluviale

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Fascia rispetto fluviale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli immobili pignorati sono pervenuti

(Foglio 3 mapp. 265 e 264)

Mediante Successione Testamentaria in morte

dece-  
duta il 2/12/1993 Denuncia di Successione Testamentaria trascritta a Rovigo il 1/9/1994 al n. 6164  
Reg. Gen. e 4455 Reg. Part. Risulta effettuata la accettazione di eredità trascritta il 28/10/2011 ai  
nn. 9874 Reg. Gen. e 6217 Reg. Part.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

NOTE: L'immobile, in seguito alla ricerche eseguite presso il Comune di Ceregnano risulta essere stato  
costruito prima del 1/09/1967 e non esistono Autorizzazioni o Concessioni edilizie. (Vedasi dichiarazione  
del Comune). Viene precisato che la stessa risposta è stata data anche da un altro Tecnico che aveva fatto



regolare Accesso agli Atti, in epoca precedente.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Note generali sulla conformità: L'immobile in seguito alla ricerche eseguite presso il Comune di Ceregnano risulta essere stato costruito prima del 1/09/1967 e non esistono Autorizzazioni o Concessioni edilizie. Quindi secondo quanto riferito dai tecnici del Comune di Ceregnano si presume regolare la conformità edilizia, non essendo mai intervenute comunicazioni in senso contrario.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Si presume regolare

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Si
----------------------------------	----

#### Note sulla conformità:

Si presume regolare

#### Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Si tratta di una fabbricato ad uso abitazione ubicato a Ceregnano in Via Francesco Petrarca n. 1590, con annesso terreno ad uso area cortiliva. L'immobile ubicato con lato Ovest lungo la Via F. Petrarca, è articolato su due piani fuori terra, con la zona "giorno" al piano terreno e quella "notte" al piano primo, al quale si accede mediante una scala con gradini in pietra. Al piano terra i pavimenti sono in ceramica, i serramenti di porte e finestre sono in legno (vetusto) e tutte le finestre e la porta di ingresso sono provviste di un serramento in alluminio e vetro. Il piano terra, presenta un piccolo vano ingresso, un bagno con ceramica alle pareti e due locali (cucina e soggiorno) regolarmente tinteggiati, il soffitto è con travature in legno in discreto stato di conservazione. Il piano primo è costituito da due stanze da letto, di cui una adibita attualmente a studio. Il soffitto presenta travature in legno che si sviluppano secondo la pendenza delle due falde del coperto ed anche in questo caso il grado di conservazione è discreto. Alle pareti del piano terra si notano dei segni di umidità di risalita capillare e alcune lievi fessurazioni negli intonaci. I suddetti segni di umidità ed alcune sottili fessurazioni si notano anche lungo le pareti esterne (vedasi foto). Ad Est e poco distante dall'abitazione si trova un vano cantina con pareti quasi del tutto prive di intonaco, con pavimento in getto di cemento e col soffitto in latero - cemento e sovrastante cartone catramato. La porta di accesso è in legno. All'interno della cantina è posizionata la caldaia che riscalda l'abitazione. Nel cortile esterno (lato Est) è visibile il coperchio del bombolone del gas che risulta completamente interrato. Il terreno adiacente all'abitazione e oggetto di estensione dell'originario pignoramento è a destinazione urbanistica "verde agricolo" ed è utilizzato come giardino annesso alla sopra descritta abitazione e ha una superficie di mq 2.274. La superficie è completamente inerbita con qualche pianta arbustiva ed arborea.



**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 d

iena proprietà

Residenza: Ceregno

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva dell'abitazione circa mq **143,00**

E' posto al piano: Terra Primo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1590; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 ml

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	L'impianto elettrico è da verificare.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI Funzionamento da verificare
----------------------------------	--------------------------------

Viene precisato come già descritto precedentemente, che la caldaia è ubicata nel locale cantina ed il bombolone per il gas è posto interrato nel mapp. 264.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	143,00	1,00	143,00
		<b>143,00</b>		<b>143,00</b>
Terreno	Superficie	<b>Mq 2.274</b>	1,00	<b>Mq 2.274</b>

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

La stima viene eseguita in modo sintetico comparativo basato confronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato. Naturalmente si tiene conto dell'attuale andamento di mercato immobiliare caratterizzato da una notevole crisi. Per quanto concerne la valutazione,



Liquidazione controllata n. 16/2023

a conferma del valore determinato con metodo sintetico, si allega un prospetto più analitico che si basa sul calcolo del costo di costruzione deprezzato, tenendo conto di parametri medi assunti da Imprese Edili che operano nel Comune di Ceregnano e su situazioni analoghe a quelle (difficoltà di cantiere) in cui si trova l'immobile. In merito all'abitazione si considera una superficie lorda di mq 143,00 (conteggiando al 30% la superficie ad uso cantina del solo piano terra (si trova in cattive condizioni di conservazione) e si utilizza un parametro di €/mq 400,00 derivante dalla tabella di calcolo del Cost Approach (Vedasi pagina seguente). In merito al terreno adiacente all'abitazione e rappresentato nell'ampia area di corte mq 2.274,00 si attribuisce un valore medio di mercato ad € 5,00 per cui il valore diventa pari a € 11.370,00.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Catasto di Rovigo;  
Uffici del registro di Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Ufficio Tecnico di Ceregnano e Villadose;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari di Villadose e studi professionali del luogo.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	143,00	€ 400,00	€ 57.200,00
Terreno	2.274,00	€ 5,00	€ 11.370,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.570,00
Valore corpo			€ 68.570,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.570,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.570,00

**Riepilogo:**

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] e terreno	143,00 2.274	€ 68.570,00 Compreso terreno	€ 68.570,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 10.285,50
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 500,00
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:	€ 57.784,50
---	-------------

€ arr.to a € 58,000,00



Ist. n. 10 dep. 20/09/2024

Liquidazione controllata n. 16/2023

Si allega: Estratto di Mappa  
Planimetria Catastale  
Visure Catastali  
Trascrizione Accettazione di Eredità  
Trascrizione Decreto Procedura di Liquidazione  
Atto di provenienza  
Dichiarazione U.T. Comune di Ceregnano  
C.D.U. Comune di Ceregnano  
Documentazione Fotografica

Data generazione:  
13/09/2024

L'Esperto alla stima  
Dr. Agr. Giuliano Zambon

