

TRIBUNALE DI ROVIGO

- Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 108/2024
- Giudice Esecuzione: Dott. MARCO PESOLI
- Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo

- **OGGETTO** : ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 108/2024 R.G.E.
Udienza del 13/12/2024
- **ESECUTATO** : [REDACTED]
- **PROCEDENTE** : ITACA SPV S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A.
(Avv. [REDACTED])
- **INTERVENUTI** : Nessuno



Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **ITACA SPV S.R.L. e per essa DOVALUE S.P.A.**

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **108/2024**
Data udienza: 13/12/2024

Giudice delle esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Rovigo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico

Esperto alla stima: **Geom. Ruben Sagredin**
Codice fiscale: SGRRBN47P16C500D
Partita IVA: 00140200296
Studio in: Via G. Verdi 28 - 45010 Ceregnano (RO)
Telefono e Fax: 0425 479096
e-mail: geom.r.sagredin@virgilio.it



LOTTO UNICO

Beni in **Rovigo (RO) fraz. Boara Polesine**
Via Melegnano n. 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà di un fabbricato ad uso CIVILE ABITAZIONE con annessa area cortiliva, sito a Rovigo (RO), fraz. Boara Polesine, Via Melegnano n. 13.

La civile abitazione è composta da: al P.T. ingresso/vano scala, pranzo, cucina, wc, al P.1° disimpegno, n. 2 letto, ripostiglio.

L'unità immobiliare, posta su P.T. e P.1°, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 95,00.

Identificata al Catasto Fabbricati: Comune di Rovigo, Sez. BP, Fog. 6 Mapp. 699, Categoria A/4, Classe 2, P.T. - P.1°, Vani 4,5, R.C.: € 120,85, intestata a

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

Il fabbricato insiste sull'area censita al Catasto Terreni: Comune di Rovigo, C.rio di Boara Polesine - Fog. 6 Mapp. 699 Ente Urbano di Ha 0.01.21.

Il tutto facente parte di un unico corpo posto tra i confini: a Nord Mapp.le 50, ad Est Mapp.le 1139, a Sud Via Melegnano, ad Ovest Mapp.le 49, salvis.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un fabbricato ad uso civile abitazione di vecchia edificazione in aderenza da un lato con altri edifici, con annessa una piccola area cortiliva.

L'edificio trovasi in stato di completo abbandono con evidenti carenze manutentive, conservative ed igienico-sanitarie, con presenza di oggetti e mobili di vario genere.

Caratteristiche zona: residenziali.

Servizi della zona: tutti i servizi si trovano nel centro di Boara Polesine che dista a circa 0,6 km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici: Via Melegnano e Via Curtatone.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero ed in stato di completo abbandono, infatti in data 01/08/2024 con il Custode Giudiziario IVG si è provveduto ad effettuare l'accesso forzato con l'ausilio di un fabbro per visionare l'immobile.

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: //

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: //

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: //

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

- **Ipoteca volontaria** (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A.** contro [REDACTED] con atto a firma del Notaio Carlo Martucci di Padova (PD) Rep. n. 83955/14898 in data 07/06/2010, iscritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo - SPI in data 16/06/2010 ai nn. Reg. Gen. 5639 - Reg. Part. 1142.
Importo ipoteca: €. 120.000,00
Importo capitale: €. 80.000,00
Tasso interesse annuo: 2,65%
Durata: 25 anni



Colpisce la piena proprietà dei beni in Comune di Rovigo, Catasto Fabbricati: Sez. BP, Fog. 6 Mapp. 699, Catasto Terreni: C.rio di Boara Polesine, Fog. 6 Mapp. 699 E.U..

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di **ITACA SPV S.R.L.** contro [REDACTED] con atto giudiziario Rep. n. 1597 in data 18/06/2024, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo - SPI in data 27/06/2024 ai nn. Reg. Gen. 5416 - Reg. Part. 3985.

Colpisce la piena proprietà dei beni in Comune di Rovigo, Catasto Fabbricati: Sez. BP, Fog. 6 Mapp. 699, Catasto Terreni: C.rio di Boara Polesine, Fog. 6 Mapp. 699 E.U..

4.2.3. Altre trascrizioni: //

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Non conosciute**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Da quanto è stato possibile accertare il fabbricato risulta realizzato anteriormente al 01/09/1967.

Dagli elementi in possesso risultano solo piccole diversità planimetriche rispetto a quanto censito al Catasto non riconducibili ad abusi.

4.3.2. Conformità catastale: Non conforme.

Necessita di aggiornamenti:

- al C.T. necessita di Tipo Mappale di aggiornamento in quanto il fabbricato non risulta correttamente inserito in mappa;
- al C.F. necessita di aggiornamento Doc.Fa. per mera corrispondenza planimetrica.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Non conosciute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	Non conosciute
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Non conosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 dal 07/06/2010 ad oggi in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Carlo Martucci di Padova (PD) in data 07/06/2010 Rep. n. 83954/14897, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo - SPI in data 16/06/2010 ai nn. Reg. Gen. 5638 - Reg. Part. 3495.

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED] comproprietari dal 10/05/2009 al 07/06/2010 in forza di Denuncia di Successione n. 4 vol. 9990 del 16/11/2009 in morte di [REDACTED] deceduta in data [REDACTED], trascritta all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo - SPI in data 22/12/2009 ai nn. Reg. Gen. 11891 - Reg. Part. 6875 (*).

- [REDACTED] comproprietari dal 21/03/2007 al 10/05/2009 in forza di Denuncia di Successione n. 51/57 del 22/11/2007 in morte di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] trascritta all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo - SPI in data 24/12/2007 ai nn. Reg. Gen. 15078 - Reg. Part. 8231 (*).

(*) Risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità.



Componenti edilizie e costruttive dell'abitazione:

Pareti esterne	in muratura intonacata e tinteggiata, condizioni discrete/carenti
Pareti interne	in muratura intonacata e tinteggiata, condizioni carenti con tratti in condizioni precarie
Pavimentazione interna	parte in ceramica e parte tavolato in legno, condizioni carenti
Rivestimenti interni	in ceramica, condizioni carenti
Infissi esterni	parte scuri in legno e parte avvolgibili in pvc con controfinestre in alluminio, condizioni carenti
Infissi interni	in legno, condizioni carenti
Porte interne	in legno tamburato, condizioni carenti
Porta di ingresso	in legno con controporta in alluminio, condizioni carenti
<i>Impianti dell'abitazione:</i>	
Fognatura	non verificata
Elettrico	esistente, di vecchia realizzazione
Idrico	esistente, di vecchia realizzazione
Termico	esistente, di vecchia realizzazione

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

Metodo di stima comparativa, basato sui valori unitari attribuiti per recenti compravendite immobiliari di immobili simili e/o similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, valore riferito alle superfici utili interne dei locali comprensivo del valore del terreno circostante e nello stato di manutenzione e di conservazione in cui attualmente si trova ogni singola unità da stimare.

- Valore unitario assegnato alla CIVILE ABITAZIONE, pari ad € 230,00/mq

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo, Agenzia delle Entrate - Territorio di Rovigo - SPI, Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Rovigo, Tecnici Liberi Professionisti e conoscenze dirette.

8.3. Valutazione corpi**CIVILE ABITAZIONE**

Stima sintetica (semplificata):

Peso ponderale: /

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Piano terra			
Ingresso/v. scala	8,91	€ 230,00	€ 2.049,30
Pranzo	13,11	€ 230,00	€ 3.015,30
Cucina	10,30	€ 230,00	€ 2.369,00
Wc	2,97	€ 230,00	€ 683,10
Piano primo			
Disimpegno	1,49	€ 230,00	€ 342,70
Letto	13,11	€ 230,00	€ 3.015,30
Letto	13,93	€ 230,00	€ 3.203,90
Ripostiglio	5,04	€ 230,00	€ 1.159,20
	68,86		€ 15.837,80

- Valore corpo:	€ 15.837,80
- Valore accessori:	€ //
- Valore complessivo intero:	€ 15.837,80
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 15.837,80



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie reale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
-	Civile abitazione	68,86	€ 15.837,80	€ 15.837,80
			€ 15.837,80	€ 15.837,80

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese: € **2.375,67**
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale, circa: € **1.500,00**

8.5. Prezzo base d'asta della quota di diritto sul lotto

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **11.962,13**
- Valore assegnato all'immobile nello stato in cui attualmente si trova, (arrotondato) pari ad Euro: € **12.000,00**

Allegati:

- Scheda riassuntiva commerciale del lotto di vendita
- Documentazione fotografica del lotto di vendita
- Estratto di mappa del Catasto Terreni
- Estratti di partita del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni
- Planimetria catastale del lotto di vendita
- Documentazione urbanistica amministrativa (dichiarazione Ufficio Tecnico)
- Copia Nota di Trascrizione Atto di Provenienza e Pignoramento

Ceregnano, lì 08 Agosto 2024

L'Esperto alla stima
Geom. Ruben Sagredin