

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: B.C.C. NPLS 2020 s.r.l.

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. 187/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/02/2025

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

Custode Giudiziario: I.V.G.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 - Appartamento in viale Regina Margherita 35/A – Rovigo
Lotto 2 – Negozio in viale Regina Margherita, 25 – Rovigo
Lotto 3 - Appartamento in via Savonarola 113/A – Borsea di Rovigo
Lotto 4 – Ripostiglio e posti auto scoperti in via C. Menotti 1A – Rovigo
Lotto 5 – Cantina in via Argia Castiglioni Vitalis n° 8 ABC, 10 AB – Rovigo
Lotto 6 – Posti auto scoperti in via Pascoli 1-1A – Rovigo
Lotto 7 – Rudere con progetto di recupero in via Mure Ospedale 21 – Rovigo
Lotto 8 – Lotto edificabile a Villamarzana

Esperto alla stima: Arch. Roberta Miotto
Codice fiscale: MTTRRT73B61F382Q
Studio in: Via Cicogna Pirio 29 - 35037 Teolo
Telefono: 049 5212030
Cellulare: 347 9045065
Email: studio.miotto@gmail.com
Pec: roberta.miotto@archiworldpec.it

PREMESSA :

La presente procedura esecutiva contempla alcuni immobili non vendibili derivanti da lotti residui di natura condominiale o da sedimi di opere di urbanizzazione non cedute al Comune, di seguito descritti:

- Comune di Polesella, fg. 9, mapp. 2074: porzione di strada,
- Comune di Rovigo, fg 28, mapp. 622: porzione di strada,
- Comune di Rovigo, fg 28, mapp. 624: porzione di strada,
- Comune di Rovigo, fg 28, mapp. 626: porzione di strada,
- Comune di Rovigo, fg 19, mapp. 683: marciapiede,
- Comune di Rovigo, fg 19, mapp. 1187: sedime e pertinenza di fabbricato non pignorato,
- Comune di Rovigo, fg 19, mapp. 1198 (**erratamente pignorato come 1188**): marciapiede,
- Comune di Rovigo, fg 19, mapp. 1194: marciapiede,
- Comune di Rovigo, fg 19, mapp. 138 sub 5: **immobile già pignorato e venduto.**

Gli ulteriori beni oggetto di pignoramento sono stati divisi in Lotti come di seguito riportato:

Lotto 1 - Appartamento in viale Regina Margherita 35/A – Rovigo

C.F. Comune di Rovigo, fg, 10, mapp. 336 sub 80

Lotto 2 – Negozio in viale Regina Margherita, 25 – Rovigo

C.F. Comune di Rovigo, fg, 17, mapp. 158 sub 5

Lotto 3 - Appartamento in via Savonarola 113/A – Borsea di Rovigo

C.F. Comune di Rovigo, sez. BO, fg, 7, mapp. 169 sub 2

Lotto 4 – Ripostiglio, posti auto scoperti, porzione di giardino intercluso, in via C. Menotti 1A – Rovigo

C.F. Comune di Rovigo, fg, 17, mapp. 473 sub. 41, 45, 76

C.T. Comune di Rovigo, fg, 17, mapp. 634

Lotto 5 – Cantina in via Argia Castiglioni Vitalis – Rovigo

C.F. Comune di Rovigo, fg, 17, mapp. 474 sub 91

Lotto 6 – Posti auto scoperti in via Pascoli 1-1A – Rovigo

C.F. Comune di Rovigo, fg 19, mapp. 1167 sub 82,83

Lotto 7 – Rudere con progetto di recupero in via Mure Ospedale 21 – Rovigo

C.F. Comune di Rovigo, fg 19, mapp. 528 sub 5

C.T. Comune di Rovigo, fg. 19 mapp. 1166, 1175, 1176, 1171, 1172, 1174

Lotto 8 – Lotto edificabile a Villamarzana

C.T. Comune di Villamarzana, fg. 13, mapp. 477

INDICE SINTETICO :

Lotto 1 - Appartamento in viale Regina Margherita 35/A – Rovigo

1. **Dati Catastali**

Intestatario:

[REDACTED] proprietà per 1/1

Catasto Fabbricati:

- Comune di Rovigo, sez. urb. RO, foglio 10, mappale 336, sub 80, z.c. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. 113 rendita € 688,18, viale Regina Margherita n. 35/A, p. 2°;

Catasto Terreni:

- Comune di Rovigo (RO), foglio 10, mappale 336, qualità ente urbano, sup. 1385 mq.

2. **Stato di possesso:**

L' immobile è libero.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

L' immobile, posto al secondo piano, è accessibile ai disabili attraverso l' ascensore condominiale.

4. **Creditori Iscritti:** Banca Annia credito cooperativo di Cartura e del Polesine s.c., Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo – Banca Annia soc. coop., [REDACTED] Agenzia delle Entrate – riscossione, B.C.C. NPLS 2020 s.r.l.

5. **Comproprietari:** nessuno

6. **Misure Penali:** no

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI'

8. **Prezzo: da libero:** € 117.217,00

Prezzo da occupato: -

Lotto 3 - Appartamento in via Savonarola 113/A – Borsea di Rovigo

1. **Dati Catastali**

Intestatario:

[REDACTED] proprietà per
1/1 in regime di [REDACTED]

Catasto Fabbricati:

- Comune di Rovigo, sez. urb. BO, foglio 7, mappale 169, sub 2, z.c. 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, sup. 76 mq, rendita € 309,87, via G. Savonarola 113/A, p. t.-1;

Catasto Terreni:

- Comune di Rovigo (RO), foglio 7, mappale 169, qualità ente urbano, sup. 133 mq.

2. **Stato di possesso:**

L' immobile è occupato da [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitativo dell' 01/06/2019 con scadenza 29/05/2027, registrato all' Ufficio Territoriale di Rovigo il 24/06/2019 al n. 002416 – serie 3T, cod. identificativo T5Y19T002416000YG.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

L' immobile, essendo posto al p.1° senza ascensore, non è accessibile ai disabili.

4. **Creditori Iscritti:** Banca Annia credito cooperativo di Cartura e del Polesine s.c., Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo – Banca Annia soc. coop., [REDACTED] Agenzia delle Entrate – riscossione, B.C.C. NPLS 2020 s.r.l.

5. **Comproprietari:** nessuno

6. **Misure Penali:** no

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI'

8. **Prezzo:** da libero: € 54.764,00
Prezzo da occupato: € 53.669,00

Lotto 4 – Ripostiglio, posti auto scoperti , porzione di giardino intercluso, in via C. Menotti 1A – Rovigo

1. **Dati Catastali***Intestatario:*

[REDACTED] proprietà 1/1.

Catasto Fabbricati:

- Comune di Rovigo, sez. urb. RO, foglio 17, mappale 473, sub 41, z.c. 1, cat. C/6 classe 1, consistenza 12 mq, sup. 12 mq, rendita € 29,75, via C. Menotti 1A, p. t.;
- Comune di Rovigo, sez. urb. RO, foglio 17, mappale 473, sub 45, z.c. 1, cat. C/6 classe 1, consistenza 12 mq, sup. 12 mq, rendita € 29,75, via C. Menotti 1A, p. t.;
- Comune di Rovigo, sez. urb. RO, foglio 17, mappale 473, sub 76, z.c. 1, cat. C/2 classe 3, consistenza 5 mq, sup. 7 mq, rendita € 13,17, via C. Menotti 1A, p. S1;

Catasto Terreni:

- Comune di Rovigo (RO), foglio 17, mappale 473, qualità ente urbano, sup. 2.549 mq.
- Comune di Rovigo (RO), foglio 17, mappale 634, qualità seminativo arboreo, classe 1, sup. 60 mq, reddito dominicale (deduz. A1 e A27) € 0,66, reddito agrario € 0,39.

2. **Stato di possesso:**

I posti auto scoperti sono liberi, il ripostiglio occupato senza titolo da materiale di proprietà del [REDACTED]. Il giardino non è stato possibile vederlo perché risulta intercluso.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

Gli immobili sono accessibili ai disabili.

4. **Creditori Iscritti:** Banca Annia credito cooperativo di Cartura e del Polesine s.c., Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo – Banca Annia soc. coop., [REDACTED] Agenzia delle Entrate – riscossione, B.C.C. NPLS 2020 s.r.l.5. **Comproprietari:** nessuno6. **Misure Penali:** no7. **Continuità delle trascrizioni:** SI'8. **Prezzo:** da libero: € 20.036,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto 6 – Posti auto scoperti in via Pascoli 1-1A – Rovigo

1. **Dati Catastali***Intestatario:*

[REDACTED] proprietà 1/2.

[REDACTED] proprietà ½. (NON ESECUTATO)

Catasto Fabbricati:

- Comune di Rovigo, sez. urb. RO, foglio 19, mappale 1167, sub 82, z.c. 1, cat. C/6 classe 1, consistenza 11 mq, sup. 11 mq, rendita € 27,27, via G. Pascoli n. 1.1A, piano t.;

- Comune di Rovigo, sez. urb. RO, foglio 19, mappale 1167, sub 83, z.c. 1, cat. C/6 classe 1, consistenza 11 mq, sup. 11 mq, rendita € 27,27, via G. Pascoli n. 1.1A, piano t.;

Catasto Terreni:

- Comune di Rovigo (RO), foglio 19, mappale 1167, qualità ente urbano, sup. 2.775 mq.

2. **Stato di possesso:**

I posti auto risultano liberi.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

Gli immobili sono accessibili ai disabili.

4. **Creditori Iscritti:** Banca Annia credito cooperativo di Cartura e del Polesine s.c., Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo – Banca Annia soc. coop., [REDACTED] Agenzia delle Entrate – riscossione, B.C.C. NPLS 2020 s.r.l.5. **Comproprietari:** [REDACTED] quota di ½.6. **Misure Penali:** no7. **Continuità delle trascrizioni:** SI'8. **Prezzo:** da libero: € 10.472,00

Prezzo da occupato: -

Prezzo in quota: € 5.236,00

Lotto 7 – Rudere con progetto di recupero in via Mure Ospedale 21 – Rovigo

1. **Dati Catastali***Intestatario:*

[REDACTED] proprietà 1/2.

[REDACTED] proprietà ½. (NON ESECUTATO)

Catasto Fabbricati:

- Comune di Rovigo, sez. urb. RO, foglio 19, mappale 528, sub 5, cat. F/4, via Mure Ospedale n. 21, piano t..

- Comune di Rovigo, fg. 19 mapp. 1166, cat. F/1, consist. 460mq, via Mure Ospedale n 21 p.T.;

- Comune di Rovigo, fg. 19 mapp. 1171, cat. F/1, consist. 114, mq, via Mure Ospedale n 21 p.T.;

- Comune di Rovigo, fg. 19 mapp. 1172, cat. F/1, consist. 39 mq, via Mure Ospedale n 21 p.T.;

- Comune di Rovigo, fg. 19 mapp. 1174, cat. F/1, consist. 90 mq, via Mure Ospedale n 21 p.T.;

- Comune di Rovigo, fg. 19 mapp. 1175, cat. F/1, consist. 101 mq, via Mure Ospedale n 21 p.T.;

- Comune di Rovigo, fg. 19 mapp. 1176, cat. F/1, consist. 35 mq, via Mure Ospedale n 21 p.T.;

Catasto Terreni:

- Comune di Rovigo (RO), foglio 19, mappale 528, qualità ente urbano, sup. 4.610 mq.

2. **Stato di possesso:**

Il rudere è libero, ma in stato decadente. I terreni fanno parte del circondario dell' edificio, lambendo anche l' edificio al sub 4. Parte dei terreni del Lotto sono da cedere al Comune di Rovigo, una volta ristrutturati.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

Il rudere non è accessibile.

4. **Creditori Iscritti:** Banca Annia credito cooperativo di Cartura e del Polesine s.c., Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo – Banca Annia soc. coop., [REDACTED] Agenzia delle Entrate – riscossione, B.C.C. NPLS 2020 s.r.l.5. **Comproprietari:** [REDACTED] quota di ½.6. **Misure Penali:** no7. **Continuità delle trascrizioni:** SI'8. **Prezzo:** da libero: € - 69.401,00

Prezzo da occupato: -

Il G.E. dispone che l'esperto, prima di ogni altra 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 personali. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo – via Mazzini n. 1 – 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. **PROVEDA** 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.

- a. 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 Entrate – Territorio – Servizi Catastali.
- b. 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.
- c. 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 compresa 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;
- d. 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 quanti 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 dalla 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 essi 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 di locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, 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:**
 - Ø Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;
 - Ø Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
 - Ø Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - Ø 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 e spese della procedura**
 - Ø Iscrizioni
 - Ø Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
 - Ø Difformità urbanistico - edilizie
 - Ø Difformità Catastali
 - Altre informazioni per l' acquirente, concernenti:**
 - Ø L' importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione(es. spese condominiali ordinarie);
 - Ø Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Ø Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Ø Eventuali Cause in corso
 - Ø 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

indicando 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 è provvisto della attestazione/certificazione.

Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell' art. 568 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/2015, 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 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 ed 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 da 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;

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell' articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

l' informazione sull' importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

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 a 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 procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell' atto di provenienza del bene e copia dell' eventuale contratto di locazione e/o del 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 il formato informatico 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 informatica, 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 procedenti 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 procedente, 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 **30** 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 Euro 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.

LOTTO 1
 Beni in ROVIGO
 Appartamento
 sito a Rovigo, viale Regina Margherita 35/A

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1/1 proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Catasto Fabbricati:

- Comune di Rovigo, sez. urb. RO, foglio 10, mappale 336, sub 80, z.c. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. 113 rendita € 688,18, viale Regina Margherita n. 35/A, p. 2°;

Derivante da: variazione della destinazione del 22/03/2018, pratica n. RO0013371 in atti dal 23/03/2018 ufficio-abitazione (n. 3237.1/2018).

Confini: l' appartamento, posto al secondo piano, si affaccia all' esterno sui fronti Nord ed Est, mentre a Sud confina con un' altra unità ed a Ovest con il pianerottolo ed il vano scala condominiali.

Identificato al catasto Terreni:

- Comune di Rovigo (RO), foglio 10, mappale 336, qualità ente urbano, sup. 1385 mq.

Derivante: tipo mappale del 28/02/2005 Pratica n. RO0017277, in atti dal 28/02/2005 istanza 3326 del 17/01/05 - TM 607/88 (n. 21515.1/1988)

Confini: il mappale 336 confina a Nord con il mappale 1098 e 75, a Sud con i mappali 1095, 1094, 1101 e via Dante Alighieri a Est con il mapp 1101 e viale Regina Margherita , a Ovest con il mappali 1095, 1092, 1098, 1091, 1099.

Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non sono emerse difformità.

Per quanto sopra si DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

I dati del bene citato nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita coincidono con quelli catastali aggiornati.

Il bene descritto risulta UNIVOCAMENTE IDENTIFICATO.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lo stabile ospitante l' appartamento si colloca lungo la circonvallazione che delimita il centro storico di Rovigo. E' una zona a prevalente carattere residenziale e commerciale appartenente al tessuto urbano della città ed è munita di tutti i principali servizi primari e secondari.

Caratteristiche zona: adiacente al centro storico.

Area urbanistica: B 3.8 zona residenziale semiestensiva di completamento

Servizi presenti nella zona: servizi primari e secondari

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico

Importanti centri limitrofi: centro storico di Rovigo

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: monumenti storici di Rovigo

Principali collegamenti pubblici: Corso del Popolo, che poi si collega alle arterie principali della città.

3. STATO DI POSSESSO:

L' immobile è libero da persone e cose.

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:

Nessuno

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:

- Iscrizione nn. 9286/2069 del 11/09/2008

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 07/08/2008, rep. 1926/8 emesso dal Tribunale di Rovigo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 428.500,00, totale € 452.000,00.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7914/1482 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (attualmente sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- Iscrizione nn. 12/4 del 02/01/2009

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 26/11/2008, rep. 2685/8 emesso dal Tribunale di Rovigo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 356.000,00, totale € 374.475,00.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7916/1484 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (attualmente sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- Iscrizione nn. 6290/1420 del 03/07/2009

Ipoteca legale nascente da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73, rep. 116183/99 del 23/06/2009 emessa da Equitalia Polis s.p.a., contro [REDACTED] capitale € 103.349,97, totale € 206.699,94.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7917/1485 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 4 (attualmente sub soppresso e sostituito dal sub. 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- **Trascrizione nn. 2981/1831 del 30/03/2010**, atto giudiziario nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 02/03/2010, rep. 330 emesso dal Tribunale di Rovigo, a favore della massa dei creditori fallimento [REDACTED] contro [REDACTED]

Con annotazione a trascrizione nn. 7981/1486 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- **Iscrizione nn. 8072/1189 del 04/12/2013**, ipoteca volontaria nascente da garanzia di apertura di credito del 03/12/2013, rep. 319/259 Notaio Santoro Amerigo, con sede a Rovigo, a favore di Cassa Padana banca di credito cooperativo – soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 175.000,00, totale € 262.500,00, durata 1 anno e 7 mesi.

Con annotazione ad iscrizione nn. 4602/619 del 04/06/2024 l' ipoteca viene eliminata nell' unico bene appartenente alla presente procedura (Comune di Rovigo, fg. 19, mapp. 138 sub 15), ma già pignorato e venduto nel 2022. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- **Iscrizione nn. 7135/1080 del 24/11/2014**, ipoteca volontaria nascente a garanzia di mutuo condizionato del 21/11/2024, rep. 2920/2245 Notaio Morena Giovanna sede Rovigo, a favore di Banca Annia credito cooperativo di Cartura e del Polesine s.c., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni.

Grava sui **mapp. 158 sub 3, 4 (oggi sostituiti dal sub 5)**. L' annotazione n. 1511 del 11/10/2017 non riguarda gli immobili pignorati.

- **Ipoteca volontaria nn. 8447/1272 del 25/10/2017**, derivante da ipoteca volontaria estensione di ipoteca del 19/10/2017 Notaio Morena Giovanna, rep. 9829/8210, a favore di BCC di VE, PD, RO – Banca Annia soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni. **Grava su Rovigo sez. BO, fg. 7 , mapp. 169 sub 2.**

- **Iscrizione nn. 7847/1191 del 09/10/2017**, ipoteca volontaria nascente da estensione di ipoteca del 27/09/2017, rep. 9615/8032 Notaio Morena Giovanna sede Rovigo, a favore di BCC di VE, PD, RO – Banca Annia soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni. **Grava sui beni a Rovigo fg. 10, mapp. 336 sub 4, Villamarzana, fg. 13, mapp. 477.**

- **Iscrizione nn. 6821/940 del 20/08/2018**, ipoteca giudiziale data da decreto ingiuntivo del 30/07/2018, rep. 272/2018 emesso da Tribunale di Rovigo, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 14.531,52, totale € 15.647,74.

Secondo l' annotazione 7988/1219 del 04/10/2018 restrizione di beni, Notaio Morena Giovanna, rep. 12389/10533, gli unici beni pignorati ancora gravati da quest' ipoteca sono censiti al **fg. 17, mapp. 473 sub 41, 45, 76.**

- **Iscrizione nn. 6822/941 del 20/08/2018**, ipoteca giudiziale data da sentenza di condanna del 19/06/2018 n. rep. 176/2018 emessa dal Tribunale di Rovigo, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Secondo l' annotazione 7987/1218 del 04/10/2018 restrizione di beni, Notaio Morena Giovanna, rep. 12388/10532, gli unici beni pignorati ancora gravati da

quest' ipoteca sono censiti al fg. 17, mapp. 473 sub 41, 45, 76.

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, iscritta a Rovigo il 17/11/2021 ai n.ri 9676/1314 a firma dell' Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma del 16/11/2021, rep. 1244/9921, per la somma di complessivi € 294.893,66, di cui capitale € 147.446,83 a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] ipoteca gravante oltre che sull' immobile pignorato anche su: C.F. di Rovigo foglio 10 part. 336 sub 80, foglio 17 part. 158 sub 5 e su C.T. di Villamarzana (RO) foglio 13 part. 477.

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, iscritta a Rovigo il 21/07/2022 ai n.ri 6254/931 a firma dell' Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma del 20/07/2022, rep. 1375/9922, per la somma di complessivi € 97.175,88, di cui capitale € 48.587,94, a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] ipoteca gravante oltre che sull' immobile pignorato anche su: C.F. di Rovigo foglio 10 part. 336 sub 80, foglio 17 part. 158 sub 5 e su C.T. di Villamarzana (RO) foglio 13 part. 477.

- Decreto ingiuntivo n. 18/2024 RG n. 7548/2023, rep. n. 5/2024 del 03/01/2024, n° cron. 42/2024 del 03/01/2024, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la somma di € 4.469,64

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione nn. 10810/7863 del 21/12/2022, verbale di pignoramento immobili del 17/11/2022, rep. 2523 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo, a favore di Buonconsiglio 4 s.r.l., contro [REDACTED] gravante sull' immobile di Rovigo fg. 19 , mapp. 138 sub 15. Annotazione a trascrizione nn. 4605/622 del 04/06/2024. **Tale pignoramento colpisce un immobile scartato nella precedente procedura perché già venduto.**

Trascrizione nn. 8885/6513 del 24/10/2024, verbale di pignoramento immobili del 07/10/2024, rep. 2680 emesso da ufficiale giudiziario Tribunale di Rovigo, a favore BCC NPLS 2020 srl, contro [REDACTED] Presente procedura esecutiva.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore condominiale:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Spese di gestione condominiale: sì

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1053,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Spese straordinarie 2024/2025 scadute a Gennaio 2025: 5 rate da € 350,00 = € 1.750,00

Condominio Alighieri all' angolo tra via Dante Alighieri e via Regina Margherita, relativa a lavori di adeguamento degli impianti tecnologici nei locali dell' autorimessa per conformità con prescrizioni antincendio;

- D.I.A. del 02/05/2003, prot. 19213, U.T. 577, intestata a [REDACTED] in qualità di amministratore del condominio Alighieri, per lavori di lavaggio pareti esterne e successiva tinteggiatura delle stesse, sistemazione e risanamento delle parti esterne ammalorate.
- D.I.A. del 20/04/2006, prot. 25260, UT 441, intestata a [REDACTED] in qualità di amministratore del Condominio Alighieri all' angolo tra via Dante Alighieri e via Regina Margherita, per lavori di sostituzione e realizzazione di due canne fumarie.
- C.I.L. del 24/04/2015, prot. 22546 del 28/04/2015 U.T. 410, intestata a [REDACTED] in qualità di amministratore del Condominio Alighieri all' angolo tra via Dante Alighieri e via Regina Margherita, per lavori di manutenzione straordinaria su copertura e canali di gronda.
- C.I.L.A. del 12/11/2015, pratica ed. 1380, prot. 62450, intestata a [REDACTED] in qualità di amministratore del Condominio Alighieri all' angolo tra via Dante Alighieri e via Regina Margherita, per lavori di manutenzione straordinaria su cornicione del fabbricato e su pavimentazione del terrazzo di proprietà [REDACTED]
- S.C.I.A. dell' 08/02/2018, UT 110/2018, prot. 8490, intestata a [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] per cambio di destinazione d' uso senza opere da ufficio ad abitazione
- Scia a Sanatoria Codice pratica SUAP: 93000140295-16032022-0959, UT 342/2022, intestata a [REDACTED] qualità di amministratore del condominio, per modifiche prospettiche, di altezza e volume entro le tolleranze di legge" , presso l'immobile sito in via Regina Margherita angolo via Dante Alighieri – richiesta di conformazione ex art. 19 L. n. 241/1990.
- Comunicazione interventi in edilizia libera del 26/03/2024, intestata a [REDACTED] in qualità di amministratore del condominio Alighieri, relativamente a i lavori di manutenzione ordinaria su elementi tecnologici
- C.E.L. del 02/10/2024, intestata a [REDACTED] in qualità di amministratore del condominio Alighieri, relativamente a i lavori di manutenzione ordinaria su copertura.
- Concessione a sanatoria n. 40 del 05/12/2024, prot. 92923 del 05/12/2024, intestata a [REDACTED] in qualità di Amministratore del Condominio Alighieri, per la costruzione della pensilina a sbalzo e diversa disposizione spazi comuni al piano interrato in difformità alla C.E. n. 452 del 04/12/1979, UT 1979/0078 ad uso residenziale.

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto tra stato di fatto e stato licenziato, non si sono riscontrate difformità.
Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	P.R.G. Variante P.R.G. Centro Storico P.A.T.
In forza della delibera:-	P.R.G. di cui alla Delib. di G.R.V n°523/00 – n°1843/00 – n°2666/00 - Delibera di C.C. del 28/4/2003 N° 20 (primo Piano degli Interventi ai sensi art.48 punto 5 bis L.R. 11/2004) P.A.T. approvato con D.G.R.V. N. 679/2012 del 17/04/2012, pubblicata sul B.U.R n. 36 del 08/05/2012 - Vigente dal 23/05/2012 N.T.A. Variante P.R.G. Centro Storico di cui alla D.G.R.V. n. 603/85
Zona omogenea:	Edifici ricadenti in Zona B 3.8 – zona semiestensiva di completamento

Norme tecniche di attuazione:	Art. 30 - NT del PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI'

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Descrizione: **Appartamento****Quota e tipologia del diritto**

1/1 proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: mq 113,50

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2019/2020

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -

ha un'altezza utile interna: 2,70

L'intero fabbricato è composto da:

5 livelli fuori terra ed 1 interrato nei quali vengono ospitati al piano terra negozi, dal 1° piano al 4° 16 appartamenti, all' interrato i garages.

Stato di manutenzione generale: il condominio è in condizioni generali mediocri, l' unità è in ottime condizioni, sembra essere stato ristrutturato di recente.

Caratteristiche descrittive:

Manto di copertura

materiale: **coppi**condizioni: **mediocri**

Struttura verticale

materiale: **telaio in cemento armato**condizioni: **mediocri**

Struttura orizzontale

materiale: **solai in latero-cemento**condizioni: **mediocri****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

Materiale: **legno con vetro singolo e tapparelle in p.v.c.**Condizioni: **scadenti**

Pavimentazione Interna

materiale: **mattonelle in gres porcellanato simil legno**Condizioni: **ottime**

Rivestimenti

Materiale: **intonaco al civile e carta da parati**

condizioni: **buone**

Impianti:	
Elettrico	Tipologia: sotto-traccia condizioni: rifatto nel 2019/20
Termico	Tipologia: autonomo con termosifoni in acciaio e caldaia posta in cucina condizioni: buone
Idro-sanitario	Rifatto nel 2019/20
Climatizzazione	Presente: composto da uno split nel corridoio del vano notte ed uno nel vano giorno
Radio diffusione	Non presente
Aspirazione centralizzata	Non presente
Allarme	Non presente

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

Esiste impianto elettrico	SI'
Epoca di realizzazione/adequamento	2019/20
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Idro-termo-sanitario:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con termosifoni in acciaio, caldaia recente posta in cucina
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2019/20
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI' autonomo, con uno split nel corridoio del vano notte e uno nel vano giorno.
--	---

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- 1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.
- 2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.
- 3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.
- 4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.
- 5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
- 6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
- 7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 25% - 30%.
- 8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	107,50	1,00	107,50
terrazzini		14,40	0,25	3,60
Parti comuni: vano scala p. 2°	sup lorda di pavimento	24,00	0,40/18	0,53

atrio e vano scala p.t. centrale termica marciapiede		45,00 23,00 49,00	0,40/18 0,35/18 0,15/18	1,00 0,45 <u>0,41</u>
Totale sup. commerciale	sup lorda di pavimento			113,50

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale di completamento

Sotto categoria: residenza

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1.2024

Zona: Rovigo C1 semicentrale

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato media (€/mq): normale € 1000-1200

ottimo € 1500 - 1900

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

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decurterà il costo di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa

redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Agenzie di zona, annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

residenziale €/mq 1.500,00

8.3 Valutazione corpi:

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) Caratteristiche posizionali medie

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

3) Livello di piano

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

4) caratteristiche tecniche e funzionali

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

5) Caratteristiche tipologiche

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40

6) Stato di conservazione e manutenzione

normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60

7) Vetustà fisica

da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]/100$

8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)

ottime	1,05
buone	1,00

mediocri	0,95
scadenti	0,90
INDICI IMMOBILI PIGNORATI	
- Caratteristiche posizionali ottime: centro storico Rovigo	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	0,95
- Livello di piano: 2°	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	0,95
- Caratteristiche tipologiche: appartamento	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Vetustà fisica: 5 anni	1,00
-Caratteristiche ambientali estrinseche: scadenti	<u>0,90</u>
Il coefficiente complessivo risulta:	0,81

Il valore al mq omogeneizzato risulta: €/mq 1.500,00 x 0,81 = €/mq 1.215,00

Stima dell' appartamento: €/mq 1.215,00 x mq 113,50 = **€ 137.902,00**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	113,50	€/mq 1215,00	€ 137.902,00

Valore corpo	€ 137.902,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 137.902,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1	€ 137.902,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	appartamento		€ 137.902,00	€ 137.902,00

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%) (-) € 20.685,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale: (-) € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l' immobile è indivisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" : -

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 117.217,00**

LOTTO 2
Beni in ROVIGO
Negozio
sito a Rovigo, viale Regina Margherita 25

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1/1 proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Catasto Fabbricati:

- Comune di Rovigo, sez. urb. RO, foglio 17, mappale 158, sub 5, z.c. 1, cat. C/1, classe 7, consistenza 118 mq, sup. 151 mq, rendita € 2.998,34, viale Regina Margherita n. 25, p. t.;

Derivante da: variazione del 22/03/2018,27/09/2016 pratica n. RO0044821 in atti dal 28/09/2016 divisione – demolizione parziale – ristrutturazione (n. 8463.1/2016).

Confini: il negozio sito al piano terra dello stabile confina a Nord con il passaggio coperto comune, a Sud con la recinzione dello scoperto di un altro condominio, a Est con l' area esclusiva adibita a parcheggio fronte viale Regina Margherita, ad Ovest con l' unità al sub 18.

Identificato al catasto Terreni:

- Comune di Rovigo (RO), foglio 17, mappale 158, qualità ente urbano, sup. 958 mq.

Derivante: impianto meccanografico del 08/07/1976

Confini: il mappale 158 confina a Nord con i mappali 700 e 279, a Sud con i mappali 11 e 615, a Est con viale Regina Margherita, a Ovest con il mappale 230.

Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non sono emerse difformità.

Per quanto sopra si DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

I dati del bene citato nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita coincidono con quelli catastali aggiornati.

Il bene descritto risulta UNIVOCAMENTE IDENTIFICATO.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lo stabile ospitante l' appartamento si colloca lungo la circonvallazione che delimita il centro storico di Rovigo. E' una zona a prevalente carattere residenziale e commerciale appartenente al tessuto urbano della città ed è munita di tutti i principali servizi primari e secondari.

Caratteristiche zona: adiacente al centro storico.

Area urbanistica: B 3.18 zona residenziale semiestensiva di completamento

Servizi presenti nella zona: servizi primari e secondari

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico

Importanti centri limitrofi: centro storico di Rovigo

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: monumenti storici di Rovigo

Principali collegamenti pubblici: Corso del Popolo, che poi si collega alle arterie principali della città.

3. STATO DI POSSESSO:

L' immobile è libero da persone e cose.

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:

Nessuno

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:

- Iscrizione nn. 9286/2069 del 11/09/2008

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 07/08/2008, rep. 1926/8 emesso dal Tribunale di Rovigo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 428.500,00, totale € 452.000,00.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7914/1482 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (attualmente sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- Iscrizione nn. 12/4 del 02/01/2009

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 26/11/2008, rep. 2685/8 emesso dal Tribunale di Rovigo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 356.000,00, totale € 374.475,00.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7916/1484 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (attualmente sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- Iscrizione nn. 6290/1420 del 03/07/2009

Ipoteca legale nascente da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73, rep. 116183/99 del 23/06/2009 emessa da Equitalia Polis s.p.a., contro [REDACTED] capitale € 103.349,97, totale € 206.699,94.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7917/1485 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 4 (attualmente sub

soppresso e sostituito dal sub. 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- **Trascrizione nn. 2981/1831 del 30/03/2010**, atto giudiziario nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 02/03/2010, rep. 330 emesso dal Tribunale di Rovigo, a favore della massa dei creditori fallimento [REDACTED] contro [REDACTED]

Con annotazione a trascrizione nn. 7981/1486 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- **Iscrizione nn. 8072/1189 del 04/12/2013**, ipoteca volontaria nascente da garanzia di apertura di credito del 03/12/2013, rep. 319/259 Notaio Santoro Amerigo, con sede a Rovigo, a favore di Cassa Padana banca di credito cooperativo – soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 175.000,00, totale € 262.500,00, durata 1 anno e 7 mesi.

Con annotazione ad iscrizione nn. 4602/619 del 04/06/2024 l' ipoteca viene eliminata nell' unico bene appartenente alla presente procedura (Comune di Rovigo, fg. 19, mapp. 138 sub 15), ma già pignorato e venduto nel 2022. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- **Iscrizione nn. 7135/1080 del 24/11/2014**, ipoteca volontaria nascente a garanzia di mutuo condizionato del 21/11/2024, rep. 2920/2245 Notaio Morena Giovanna sede Rovigo, a favore di Banca Annia credito cooperativo di Cartura e del Polesine s.c., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni.

Grava sui **mapp. 158 sub 3, 4 (oggi sostituiti dal sub 5)**. L' annotazione n. 1511 del 11/10/2017 non riguarda gli immobili pignorati.

- **Ipoteca volontaria nn. 8447/1272 del 25/10/2017**, derivante da ipoteca volontaria estensione di ipoteca del 19/10/2017 Notaio Morena Giovanna, rep. 9829/8210, a favore di BCC di VE, PD, RO – Banca Annia soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni. **Grava su Rovigo sez. BO, fg. 7 , mapp. 169 sub 2.**

- **Iscrizione nn. 7847/1191 del 09/10/2017**, ipoteca volontaria nascente da estensione di ipoteca del 27/09/2017, rep. 9615/8032 Notaio Morena Giovanna sede Rovigo, a favore di BCC di VE, PD, RO – Banca Annia soc. coop., contro [REDACTED] € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni. **Grava sui beni a Rovigo fg. 10, mapp. 336 sub 4, Villamarzana, fg. 13, mapp. 477.**

- **Iscrizione nn. 6821/940 del 20/08/2018**, ipoteca giudiziale data da decreto ingiuntivo del 30/07/2018, rep. 272/2018 emesso da Tribunale di Rovigo, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 14.531,52, totale € 15.647,74.

Secondo l' annotazione 7988/1219 del 04/10/2018 restrizione di beni, Notaio Morena Giovanna, rep. 12389/10533, gli unici beni pignorati ancora gravati da quest' ipoteca sono censiti al **fg. 17, mapp. 473 sub 41, 45, 76.**

- **Iscrizione nn. 6822/941 del 20/08/2018**, ipoteca giudiziale data da sentenza di condanna del 19/06/2018 n. rep. 176/2018 emessa dal Tribunale di Rovigo, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Secondo l' annotazione 7987/1218 del 04/10/2018 restrizione di beni, Notaio Morena Giovanna, rep. 12388/10532, gli unici beni pignorati ancora gravati da quest' ipoteca sono censiti al **fg. 17, mapp. 473 sub 41, 45, 76.**

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, iscritta a Rovigo il 17/11/2021 ai n.ri 9676/1314** a firma dell' Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma del 16/11/2021, rep. 1244/9921, per la somma di complessivi € 294.893,66, di cui capitale € 147.446,83 a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] ipoteca gravante oltre che sull' immobile pignorato anche su: C.F. di Rovigo foglio 10 part. 336 sub 80, foglio 17 part. 158 sub 5 e su C.T. di Villamarzana (RO) foglio 13 part. 477.

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, iscritta a Rovigo il 21/07/2022 ai n.ri 6254/931** a firma dell' Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma del 20/07/2022, rep. 1375/9922, per la somma di complessivi € 97.175,88, di cui capitale € 48.587,94, a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] ipoteca gravante oltre che sull' immobile pignorato anche su: C.F. di Rovigo foglio 10 part. 336 sub 80, foglio 17 part. 158 sub 5 e su C.T. di Villamarzana (RO) foglio 13 part. 477.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione nn. 10810/7863 del 21/12/2022, verbale di pignoramento immobili del 17/11/2022, rep. 2523 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo, a favore di Buonconsiglio 4 s.r.l., contro [REDACTED] gravante sull' immobile di Rovigo fg. 19 , mapp. 138 sub 15. Annotazione a trascrizione nn. 4605/622 del 04/06/2024. **Tale pignoramento colpisce un immobile scartato nella precedente procedura perché già venduto.**

Trascrizione nn. 8885/6513 del 24/10/2024, verbale di pignoramento immobili del 07/10/2024, rep. 2680 emesso da ufficiale giudiziario Tribunale di Rovigo, a favore BCC NPLS 2020 srl, contro [REDACTED] Presente procedura esecutiva.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore condominiale:

Amministrazioni [REDACTED]

Spese di gestione condominiale: sì

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1033,78

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:

Spese ordinarie non pagate al 31/12/2024:

anno 2022 € 743,45

anno 2023 € 595,27

anno 2024 € 692,75

Spese straordinarie già deliberate: -

Millesimi di proprietà: 232,31

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì, si trova al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
Attestazione Prestazione Energetica: -
Indice di prestazione energetica: -
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Per atto di trasferimento immobiliare da fallimento della [REDACTED] a firma del Notaio Claudio Gabinio del 07/03/2011, rep. 185.758, fascicolo 21.409; con tale atto è stato compravenduto un terreno con soprastanti pilastri in cemento armato. Il vecchio fabbricato era censito al foglio 17, mappali 158 sub 3, 4, siti in viale Regina Margherita 25. I pilastri sono stati costruiti in virtù del Permesso di costruire n. 212 del 12/07/2005 e del permesso di costruire in variante n. 419 del 18/12/2006 e del permesso di costruire in variante in sanatoria n. 98/08, pg n. 5656 del 31/01/2008.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Mutamento di denominazione o ragione sociale del 15/07/2009 n. rep. 183852/19757 Notaio Gabinio Claudio di Rovigo, trascritto il 22/07/2009 nn. 7071/4164 da [REDACTED] in [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Per atto di trasferimento sede sociale del 14/10/2008 nn.570022/20631 Notaio Enrico Marchionni con sede a Pesaro trascritto il 13/11/2008 nn. 11391/6772 da potere di [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Per atto di trasferimento in società del 20/03/2006 n. rep. 178796 Notaio Gabinio Claudio di Rovigo trascritto il 11/04/2006 nn. 4282/2353 da potere di [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Per atto di compravendita Notaio Pietro Castellani di Rovigo, rep. 59.232/6380, trascritto a Rovigo il 29/04/2005 nn.ri 4345/2403; terreno comprato dalla [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ½
Per successione in morte di [REDACTED] trascritta il 18/06/1981 ai nn. 4361/3387, con accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte di [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ½
Per successione in morte di [REDACTED] trascritta il 05/11/1979 ai nn. 5937/4632, con accettazione tacita di eredità trascritta il 13/04/1982 ai nn. 2432/1924 in morte di [REDACTED] da parte di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Autorizzazione del 28/03/1950, prot. 4904, intestata a [REDACTED] per la variazione e

sopraelevazione del suo fabbricato ad uso lavorazione e vendita gomma in viale S. D' annunzio al mapp. 158, foglio 8.

- Agibilità del 06/05/1952, prot. 8488, intestata a [REDACTED] autorizzazione all' uso abitativo.
- Autorizzazione del 19/09/1956, prot. 14411, intestata a [REDACTED] ad ampliare il capannone.
- Concessione a sanatoria n. 184 del 27/06/2005, intestata a [REDACTED] e notificata alla [REDACTED] per lavori di trasformazione edilizia ed ampliamento capannone composto da magazzino p.t. e chiusura poggolo al 1° p., in via Regina Margherita 25.
- Permesso di costruire n. 212 del 12/07/2005, U.T. 1438, intestato a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione fabbricato residenziale e commerciale.
- Permesso di costruire n. 419 del 18/12/2006, U.T. 245, prot. 14288 del 07/03/2006, intestato a [REDACTED] variante non essenziale al P. di C. n. 212/05 UT 1438/03 del fabbricato a destinazione residenziale e commerciale.
- Cambio di intestazione pratiche edilizie da [REDACTED] a [REDACTED] del 16/01/2007.
- Permesso di costruire a sanatoria n. 59 del 24/03/2011, UT 98, prot. n. 5656 del 31/01/2008, intestata a [REDACTED] con cambio di intestazione a [REDACTED] per nuovo P. di C. in accertamento conformità per le opere già eseguite, in variante al P. di C. n. 419/06 UT 245/06 e n. 212/05 UT 1438/03.
- Permesso di costruire n. 6 del 16/01/2013, prot. Gen. 35786 del 03/07/2012 UT 785, intestato a [REDACTED] per lavori di variante essenziale al P.C. n. 59/2011 UT 98/2008 e precedenti con accertamento conformità opere già eseguite.
- SCIA del 24/05/2016 prot. 28454, intestata a [REDACTED] per completamento opere interne.
- SCIA del 22/09/2016, prot. 52896, pratica ed. 1163/2016, intestata a [REDACTED] per lavori di variante a SCIA per completamento opere UT 597/16 prot. Gen. 28454 consistenti nella variazione del piano terra e della copertura di collegamento con l' unità confinante.
- SCIA del 20/12/2016, pratica 1576, intestata a [REDACTED] per variante alla variante prot. 52896 del 22/09/2016 UT 1163/16 relativa alla sola parte commerciale, SCIA per variazioni interne di unità residenziali.
- Attestazione di agibilità del 11/04/2017 prot. 146, a nome di [REDACTED] in relazione ai seguenti titoli edilizi: P.C. n. 59 U.T. 98/2008, P.C. n. 06 U.T. 785/2012, SCIA del 24/05/2016 UT 598/2016, SCIA del 22/09/2016 UT 1163/2016, SCIA del 20/12/2016 UT 1576/2016, sull' immobile sito a Rovigo in viale Regina Margherita, censito al mapp. 158 sub 5 e sub 12. N.B. in archivio comunale è presente solo l' attestazione di agibilità, ma mancano i documenti a corredo. Comunque sia è maturato il silenzio-assenso e quindi l' agibilità si ritiene ottenuta.

7.1 *Conformità edilizia:*

Dal confronto tra stato di fatto e stato licenziato, non si sono riscontrate difformità.

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Adottato:	P.R.G. Variante P.R.G. Centro Storico P.A.T.
In forza della delibera:-	P.R.G. di cui alla Delib. di G.R.V n°523/00 – n°1843/00 – n°2666/00 - Delibera di C.C. del 28/4/2003 N° 20 (primo Piano degli Interventi ai sensi art.48 punto 5 bis L.R. 11/2004) P.A.T. approvato con D.G.R.V. N. 679/2012 del 17/04/2012, pubblicata sul B.U.R n. 36 del 08/05/2012 - Vigente dal 23/05/2012 N.T.A. Variante P.R.G. Centro Storico di cui alla D.G.R.V. n. 603/85

Zona omogenea:	Edifici ricadenti in Zona B 3.8 – zona semiestensiva di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30 - NT del PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI'

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Descrizione: **Negozio**

Quota e tipologia del diritto

1/1 proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: mq **164,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25

ha un'altezza utile interna: 3,00

L'intero fabbricato è composto da:

5 livelli fuori terra nei quali vengono ospitati al piano terra un negozio ed un' abitazione, dal 1° piano al 4° appartamenti.

Stato di manutenzione generale: il condominio è in condizioni generali buone.

Caratteristiche descrittive:

Manto di copertura

materiale: **tetto piano con guaine**

condizioni: **da risistemare (come previsto nelle spese condominiali)**

Struttura verticale

materiale: **telaio in cemento armato**

condizioni: **buone**

Struttura orizzontale

materiale: **solai in latero-cemento**

condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

Materiale: **alluminio con vetro camera**

Condizioni: **buone**

Pavimentazione Interna

materiale: **mattonelle in gres porcellanato simil legno**

Condizioni: **ottime**

Rivestimenti

Materiale: **intonaco al civile**

condizioni: **buone**

Impianti:	
Elettrico	Tipologia: sotto-traccia condizioni: rifatto nel 2017
Termico	Tipologia: autonomo con split e pompa di calore condizioni: buone
Idro-sanitario	Rifatto nel 2017
Climatizzazione	Presente
Radio diffusione	Non presente
Aspirazione centralizzata	Non presente
Allarme	Non presente

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

Esiste impianto elettrico	SI'
Epoca di realizzazione/adequamento	2017
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Idro-termo-sanitario:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con split e pompa di calore
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2017
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI' con split e pompa di calore
--	---------------------------------

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:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:
1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;

3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;

4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.

2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.

3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.

4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.

5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 25% - 30%.

8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi	sup lorda di pavimento	153,20	1,00	153,20
Area esterna a parcheggio esclusivo	sup lorda di pavimento	65,00	0,35	22,75
Passaggio esterno condominiale	sup lorda di pavimento	67,00	0,15/8	1,25
Totale sup. commerciale	sup lorda di			177,20

	pavimento			
--	-----------	--	--	--

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: commerciale

Sotto categoria: negozio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1.2024

Zona: Rovigo semicentrale

Tipo di destinazione: commerciale

Tipologia: negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato media (€/mq): commerciale € 650-950

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

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decurterà il costo di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Agenzie di zona, annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

commerciale €/mq 1.000,00

8.3 Valutazione corpi:

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) Caratteristiche posizionali medie	
zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90
2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)	
ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90
3) Livello di piano	
piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10
4) caratteristiche tecniche e funzionali	
ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70
5) Caratteristiche tipologiche	
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) Stato di conservazione e manutenzione	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) Vetustà fisica	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]/100$
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali ottime: centro storico Rovigo	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	0,95
- Livello di piano: terra	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	1,00

- Caratteristiche tipologiche: negozio	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: buono	1,00
- Vetustà fisica: 7 anni	1,00
-Caratteristiche ambientali estrinseche: scadenti	<u>0,90</u>
Il coefficiente complessivo risulta:	0,86

Il valore al mq omogeneizzato risulta: €/mq 1.000,00 x 0,86 = €/mq 860,00

Stima del negozio: €/mq 860,00 x mq 177,20 = € 152.392,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	177,20	€/mq 860,00	€ 152.392,00

Valore corpo	€ 152.392,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 152.392,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1	€ 152.392,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	negozio		€ 152.392,00	€ 152.392,00

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%) (-) € 22.859,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale: (-) € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l' immobile è indivisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" : -
scadendo il contratto nel 2028, la svalutazione, benchè l' immobile sia messo a reddito, è da stimarsi in percentuale del 10% rispetto al suo valore.

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 129.533,00

LOTTO 3
 Beni in ROVIGO
 Appartamento
 sito a Borsea di Rovigo, via Savonarola 113/A

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1/1 proprietà di [REDACTED]

in regime di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Catasto Fabbricati:

- Comune di Rovigo, sez. urb. BO, foglio 7, mappale 169, sub 2, z.c. 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, sup. 76 mq, rendita € 309,87, via G. Savonarola 113/A, p. t.-1;

Derivante da: variazione del 16/10/2008 pratica n. ro0144205 in atti dal 16/10/2008 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione.(n. 7304.1/2008).

Confini: l' appartamento occupa tutto il primo piano dello stabile ed affaccia su tutti i versanti.

Identificato al catasto Terreni:

- Comune di Rovigo (RO), foglio 7, mappale 169, qualità ente urbano, sup. 133 mq.

Derivante: impianto meccanografico del 08/07/1976

Confini: i confini sono a Nord con il mapp. 1096, a Sud ed Est con via Savonarola, a Ovest con il mapp. 168.

Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali sono emerse le seguenti difformità: la terrazza è stata chiusa con serramenti e copertura in legno su tutto il perimetro.

Tale difformità dal punto di vista edilizio non è sanabile perché l' edificio si colloca in centro storico ed è sottoposto a grado di protezione 4, per il quale l' edificio deve mantenere la stessa volumetria dell' originale. L' intervento è quindi destinato alla demolizione con un costo che verrà di seguito calcolato. Dal punto di vista catastale le planimetrie non devono essere allineate allo stato di fatto, ma mantengono la conformazione originaria.

Per quanto sopra NON si DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

I dati del bene citato nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita coincidono con quelli catastali aggiornati.

Il bene descritto risulta UNIVOCAMENTE IDENTIFICATO.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Borsea è una località a Sud di Rovigo circondata dalla zona industriale. Il fabbricato, situato fronte strada rispetto la via Savonarola, si compone di due piani fuori terra con al piano terra un ufficio ed un negozio ed al primo l' appartamento in oggetto.

Caratteristiche zona: zona residenziale non distante da Rovigo

Area urbanistica: B zona residenziale semiestensiva di completamento

Servizi presenti nella zona: servizi primari e secondari

Caratteristiche zone limitrofe: zona industriale

Importanti centri limitrofi: centro storico di Rovigo

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: monumenti storici di Rovigo

Principali collegamenti pubblici: SS 16 che collega Rovigo con Ferrara..

3. STATO DI POSSESSO:

L' immobile è occupato da [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitativo dell' 01/06/2019 con scadenza 29/05/2027, registrato all' Ufficio Territoriale di Rovigo il 24/06/2019 al n. 002416 – serie 3T, cod. identificativo T5Y19T002416000YG. Il canone annuo è convenuto in € 5.280,00 (€/mese 440,00). Non si concede diritto di prelazione nella vendita o nel rinnovo della locazione.

Verifica congruità del canone

L' Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in zone perimetrali all' area in oggetto prevede un intervallo che va da 5,8 a 6,8 €/mq, che applicato alla superficie di 77 mq, dà un canone medio di € 485,00. Confrontando tale valore con il canone percepito di € 440,00, si può notare che la differenza dei due è al di sotto di un terzo del valore maggiore: è possibile, quindi, dichiarare congruo il canone di contratto .

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:

Nessuno

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:*

- **Iscrizione nn. 9286/2069 del 11/09/2008**

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 07/08/2008, rep. 1926/8 emesso dal Tribunale di Rovigo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 428.500,00, totale € 452.000,00.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7914/1482 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (attualmente sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- **Iscrizione nn. 12/4 del 02/01/2009**

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 26/11/2008, rep. 2685/8 emesso dal Tribunale di Rovigo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 356.000,00, totale € 374.475,00.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7916/1484 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (attualmente sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- **Iscrizione nn. 6290/1420 del 03/07/2009**

Ipoteca legale nascente da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73, rep. 116183/99 del 23/06/2009 emessa da Equitalia Polis s.p.a., contro [REDACTED] capitale € 103.349,97, totale € 206.699,94.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7917/1485 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 4 (attualmente sub soppresso e sostituito dal sub. 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- **Trascrizione nn. 2981/1831 del 30/03/2010**, atto giudiziario nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 02/03/2010, rep. 330 emesso dal Tribunale di Rovigo, a favore della massa dei creditori fallimento [REDACTED] contro [REDACTED]

Con annotazione a trascrizione nn. 7981/1486 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- **Iscrizione nn. 8072/1189 del 04/12/2013**, ipoteca volontaria nascente da garanzia di apertura di credito del 03/12/2013, rep. 319/259 Notaio Santoro Amerigo, con sede a Rovigo, a favore di Cassa Padana banca di credito cooperativo – soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 175.000,00, totale € 262.500,00, durata 1 anno e 7 mesi.

Con annotazione ad iscrizione nn. 4602/619 del 04/06/2024 l' ipoteca viene eliminata nell' unico bene appartenente alla presente procedura (Comune di Rovigo, fg. 19, mapp. 138 sub 15), ma già pignorato e venduto nel 2022. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- **Iscrizione nn. 7135/1080 del 24/11/2014**, ipoteca volontaria nascente a garanzia di mutuo condizionato del 21/11/2024, rep. 2920/2245 Notaio Morena Giovanna sede Rovigo, a favore di Banca Annia credito cooperativo di Cartura e del Polesine s.c., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni.

Grava sui mapp. 158 sub 3, 4 (oggi sostituiti dal sub 5). L' annotazione n. 1511 del 11/10/2017 non riguarda gli immobili pignorati.

- **Ipoteca volontaria nn. 8447/1272 del 25/10/2017**, derivante da ipoteca volontaria estensione di ipoteca del 19/10/2017 Notaio Morena Giovanna, rep. 9829/8210, a favore di BCC di VE, PD, RO – Banca Annia soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni. **Grava su Rovigo sez. BO, fg. 7 , mapp. 169 sub 2.**

- **Iscrizione nn. 7847/1191 del 09/10/2017**, ipoteca volontaria nascente da estensione di ipoteca del 27/09/2017, rep. 9615/8032 Notaio Morena Giovanna sede Rovigo, a favore di BCC di VE, PD, RO – Banca Annia soc. coop., contro [REDACTED] capitale €

1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni. Grava sui beni a Rovigo fg. 10, mapp. 336 sub 4, Villamarzana, fg. 13, mapp. 477.

- **Iscrizione nn. 6821/940 del 20/08/2018**, ipoteca giudiziale data da decreto ingiuntivo del 30/07/2018, rep. 272/2018 emesso da Tribunale di Rovigo, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 14.531,52, totale € 15.647,74.

Secondo l' annotazione 7988/1219 del 04/10/2018 restrizione di beni, Notaio Morena Giovanna, rep. 12389/10533, gli unici beni pignorati ancora gravati da quest' ipoteca sono censiti al **fg. 17, mapp. 473 sub 41, 45, 76.**

- **Iscrizione nn. 6822/941 del 20/08/2018**, ipoteca giudiziale data da sentenza di condanna del 19/06/2018 n. rep. 176/2018 emessa dal Tribunale di Rovigo, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Secondo l' annotazione 7987/1218 del 04/10/2018 restrizione di beni, Notaio Morena Giovanna, rep. 12388/10532, gli unici beni pignorati ancora gravati da quest' ipoteca sono censiti al **fg. 17, mapp. 473 sub 41, 45, 76.**

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, iscritta a Rovigo il 17/11/2021 ai n.ri 9676/1314** a firma dell' Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma del 16/11/2021, rep. 1244/9921, per la somma di complessivi € 294.893,66, di cui capitale € 147.446,83 a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] ipoteca gravante oltre che sull' immobile pignorato anche su: C.F. di Rovigo foglio 10 part. 336 sub 80, foglio 17 part. 158 sub 5 e su C.T. di Villamarzana (RO) foglio 13 part. 477.

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, iscritta a Rovigo il 21/07/2022 ai n.ri 6254/931** a firma dell' Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma del 20/07/2022, rep. 1375/9922, per la somma di complessivi € 97.175,88, di cui capitale € 48.587,94, a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] ipoteca gravante oltre che sull' immobile pignorato anche su: C.F. di Rovigo foglio 10 part. 336 sub 80, foglio 17 part. 158 sub 5 e su C.T. di Villamarzana (RO) foglio 13 part. 477.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione nn. 10810/7863 del 21/12/2022, verbale di pignoramento immobili del 17/11/2022, rep. 2523 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo, a favore di Buonconsiglio 4 s.r.l., contro [REDACTED] gravante sull' immobile di Rovigo fg. 19 , mapp. 138 sub 15. Annotazione a trascrizione nn. 4605/622 del 04/06/2024. **Tale pignoramento colpisce un immobile scartato nella precedente procedura perché già venduto.**

Trascrizione nn. 8885/6513 del 24/10/2024, verbale di pignoramento immobili del 07/10/2024, rep. 2680 emesso da ufficiale giudiziario Tribunale di Rovigo, a favore BCC NPLS 2020 srl, contro [REDACTED] Presente procedura esecutiva.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore condominiale: il condominio non ha amministratore
Spese di gestione condominiale: no
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: no
Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: -
Spese straordinarie già deliberate: no
Millesimi di proprietà: -
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
Attestazione Prestazione Energetica: -
Indice di prestazione energetica: -
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietà pari a 1/1 in regime di [REDACTED]

Per atto di compravendita del 19/10/2017 rep. 9827/8208 Notaio Morena Giovanna di Rovigo, trascritto il 26/10/2017 nn. 8509/5651 da potere di [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
Per atto di compravendita del 05/06/2013 rep. 74772/15504 Notaio Castellani Pietro di Rovigo, trascritto il 18/06/2013 nn. 4596/2954 da potere di [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
Per atto di compravendita del 10/11/2008 rep. n. 68438/10674 Notaio Castellani Pietro di Rovigo, trascritto il 04/12/2008 nn. 12156/7256, da potere di [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
Atto di mutamento di denominazione del 06/03/2001, rep. 39972 Notaio Gennaro Mariconda di Roma, trascritto il 02/11/2004 nn. 11540/6881.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
Per atto del 30/03/1999, Pubblico Ufficiale Schiavi Lidio di Adria, rep. 75319-UR sede Adria (RO), registrazione n. 392 del 31/03/1999 – atto di cessione a titolo gratuito voltura n. 1830.1/1999 – pratica n. 22787 in atti dal 24/11/1999 da potere di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Autorizzazione del 09/12/1987, intestata a [REDACTED]

relativa alla sostituzione della copertura esistente in legno con lo stesso materiale e rifacimento totale degli intonaci.

- C.E. n. 121/00 UT 1925/99, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso sull'immobile ad uso direzionale e commerciale.

- D.I.A. UT 652 del 30/05/2008, prot 32723, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione edilizia, suddivisione del piano terra ad uso direzionale in due unità, una ad uso commerciale ed uno direzionale.

- Permesso di Costruire n. 166 del 16/07/2009 UT 1320, prot. Gen. 67886 del 21/11/2008, intestato a [REDACTED] per lavori di opere interne con cambio di destinazione d'uso da direzionale a commerciale al p. terra e conclusione lavori rispetto alla C.E. n. 121/00 UT 1925/99 del fabbricato a destinazione commerciale – residenziale in Borsea di Rovigo, via Savonarola 113.

- D.I.A. del 28/05/2010, prot. 29275, intestata a [REDACTED]

- D.I.A. del 18/02/2011, intestata a [REDACTED] per lavori di modifiche prospettiche e inserimento di un pergolato nella terrazza al piano 1°.

- Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria del 23/09/2010 UT 1120, intestata a [REDACTED] per la messa in opera di nuovi serramenti.

- Certificato di Agibilità parziale sub 5 del 07/04/2011, prot. 18380, intestata a [REDACTED] in riferimento alle seguenti pratiche edilizie: C.E. n. 121 del 20/03/2000 per lavori di ristrutturazione con cambio d'uso opere interne e fraz., D.I.A. del 30/05/2008 UT 652/08, P.C. 166 del 16/07/2009 per ultimazione opere, UT 1320/08, DIA del 28/05/2010 UT 591/10 per variante al PC 166/09.

- Certificato di Agibilità parziale sub 2 del 11/07/2011, intestata a [REDACTED] in riferimento alle seguenti pratiche edilizie: C.E. n. 121 del 20/03/2000 per lavori di ristrutturazione con cambio d'uso opere interne e fraz., D.I.A. del 30/05/2008 UT 652/08, P.C. 166 del 16/07/2009 per ultimazione opere, UT 1320/08, DIA del 28/05/2010 UT 591/10 per variante al PC 166/09.

7.1 *Conformità edilizia:*

Dal confronto tra stato di fatto e stato licenziato, si sono riscontrate le seguenti difformità: chiusura della terrazza con serramenti e copertura non autorizzati.

Tale difformità non può essere sanata perché l'edificio è tutelato con grado di protezione 4, che prevede il mantenimento della stessa sagoma e quindi della stessa cubatura rispetto l'originale. L'unica soluzione è quella della demolizione del manufatto e la messa in pristino dello stato originario, il cui costo è definito come segue:

- demolizione tetto in legno €/mq 39 x mq 28 = € 1.092,00

- demolizione manto di copertura in coppi €/mq 13,50 x mq 28,00 = € 378

- demolizione serramenti in p.c.v.€/mq 26,00 x mq 18 = € 468,00

Il costo complessivo della demolizione è stimabile di € 2.000,00.

Per quanto sopra NON si DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli Interventi Variante generale
In forza della delibera:-	-
Zona omogenea:	A – perimetro centro storico Edificio con grado di protezione 4
Norme tecniche operative:	Artt. 59, 60, 61.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI' zona centro storico e grado di protezione 4
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI'

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Descrizione: **Abitazione**

Quota e tipologia del diritto

1/1 proprietà di [REDACTED] in regime di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: **mq 71,50**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 113A

ha un'altezza utile interna: 2,70

L'intero fabbricato è composto da:

2 livelli fuori terra contenenti al piano terra un negozio ed un ufficio ed al primo piano l'abitazione pignorata.

Stato di manutenzione generale: il condominio è in condizioni generali buone.

Caratteristiche descrittive:

Manto di copertura	materiale: coppi in laterizio condizioni: buone
Struttura verticale	materiale: muratura portante condizioni: buone
Struttura orizzontale	materiale: solai in legno condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Materiale: p.v.c. con vetro camera Condizioni: buone
Pavimentazione Interna	materiale: legno Condizioni: buone
Rivestimenti	Materiale: intonaco spatolato condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	Tipologia: sotto-traccia condizioni: rifatto nel 2011
Termico	Tipologia: autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio verniciato

condizioni: **buone**

Idro-sanitario	Rifatto nel 2011
Climatizzazione	Presente in tutti gli ambienti
Radio diffusione	Non presente
Aspirazione centralizzata	Non presente
Allarme	Non presente

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

Esiste impianto elettrico	SI'
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI'

Idro-termo-sanitario:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Esiste la dichiarazione di conformità	SI'

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI' con split in ogni ambiente
--	--------------------------------

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:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili,

opportunamente omogeneizzata;

3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;

4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.

2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.

3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.

4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.

5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 25% - 30%.

8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso al piano terra	sup lorda di pavimento	5,58	0,40	2,32
Appartamento	sup lorda di pavimento	62,30	1,00	62,30
Terrazza	sup lorda di pavimento	27,62	0,25	<u>6,90</u>
Totale sup. commerciale	sup lorda di pavimento			71,50

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sotto categoria: abitazione

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1.2024

Zona: Rovigo periferia

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: buono

Valore di mercato media (€/mq): normale €/mq 1.000,00/1.200,00

ottimo €/mq 1.500,00/1.900,00

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

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decurterà il costo di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Agenzie di zona, annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

commerciale €/mq 1.250,00

8.3 Valutazione corpi:

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) Caratteristiche posizionali medie	
zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90
2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)	
ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90
3) Livello di piano	
piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10
4) caratteristiche tecniche e funzionali	
ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70
5) Caratteristiche tipologiche	
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) Stato di conservazione e manutenzione	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) Vetustà fisica	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]/100$
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali ottime: centro storico Rovigo	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	0,95
- Livello di piano: primo	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	1,00
- Caratteristiche tipologiche: abitazioni	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: buono	1,00
- Vetustà fisica: 14 anni	0,92
-Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>0,95</u>

Il coefficiente complessivo risulta:

0,83

Il valore al mq omogeneizzato risulta: €/mq 1.125,00 x 0,83 = €/mq 934,00

Stima : €/mq 934,00 x mq 71,50 = € 66.781,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	71,50	€/mq 934,00	€ 66.781,00

Valore corpo € 66.781,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 66.781,00

Valore complessivo diritto e quota 1/1 € 66.781,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	abitazione		€ 66.781,00	€ 66.781,00

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%) (-) €10.017,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale:
demolizione chiusura terrazza (-) €2.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l' immobile è indivisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" : € 53.669,00
scadendo il contratto nel 2027, 2 anni dalla data della redazione della perizia e presumibilmente termine della vendita giudiziaria, la svalutazione, è da ritenersi minima, stimata nel 2% rispetto al suo valore.

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 54.764,00

LOTTO 4

Beni in ROVIGO
Cantina e posti auto scoperti
siti a Rovigo, via Ciro Menotti 1A

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1/1 proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Catasto Fabbricati:

- Comune di Rovigo, sez. urb. RO, foglio 17, mappale **473, sub 41**, z.c. 1, cat. C/6 classe 1, consistenza 12 mq, sup. 12 mq, rendita € 29,75, via C. Menotti 1A, p. t.;
- Comune di Rovigo, sez. urb. RO, foglio 17, mappale **473, sub 45**, z.c. 1, cat. C/6 classe 1, consistenza 12 mq, sup. 12 mq, rendita € 29,75, via C. Menotti 1A, p. t.;
- Comune di Rovigo, sez. urb. RO, foglio 17, mappale **473, sub 76**, z.c. 1, cat. C/2 classe 3, consistenza 5 mq, sup. 7 mq, rendita € 13,17, via C. Menotti 1A, p. S1;

Derivante da: variazione del 26/05/2010, pratica n. RO0061278 in atti dal 26/05/2010 demolizione e ricostruzione (n. 2576.1/2010).

Confini: il mappale 473 confina a Nord con via Ciro Menotti, a Sud con il mappale 474, a Est con i mappali 417, 693, 418, 576, a Ovest con i mappali 251, 634, 635.

I posti auto sono disposti in linea lungo il confine Est dello scoperto condominiale al piano terra e corrispondono con il primo ed il quinto a partire dal cancello carraio.

La cantina è posta al piano interrato e costituisce il sotto scala del blocco scala condominiale.

Identificato al catasto Terreni:

- Comune di Rovigo (RO), foglio 17, mappale 473, qualità ente urbano, sup. 2.549 mq.
- Comune di Rovigo (RO), foglio 17, mappale **634**, qualità seminativo arboreo, classe 1, sup. 60 mq, reddito dominicale (deduz. A1 e A27) € 0,66, reddito agrario € 0,39.

Derivante: impianto meccanografico del 08/07/1976

Confini: il mappale 473 confina a Nord con via Ciro Menotti, a Sud con il mappale 474, a Est con i mappali 417, 693, 418, 576, a Ovest con i mappali 251, 634, 635. Il mappale 634, costituente un giardino intercluso, confina a Nord con il mapp. 251, a Sud con il 635, a Est con il 473 ed a Ovest con il mappale 150.

Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non sono emerse difformità.

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

I dati del bene citato nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita coincidono con quelli catastali aggiornati.

Il bene descritto risulta UNIVOCAMENTE IDENTIFICATO.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Rovigo è una cittadina veneta la cui provincia risulta a confine con l' Emilia Romagna. L' immobile in oggetto è un condominio costruito di recente in zona residenziale a ridosso del centro storico. Le unità pignorate sono due posti auto scoperti appartenenti all' area scoperta condominiale e una cantina posta nel sottoscala al piano interrato.

Caratteristiche zona: zona residenziale B adiacente al centro storico di Rovigo

Area urbanistica: B zona residenziale semiestensiva di completamento

Servizi presenti nella zona: servizi primari e secondari

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico

Importanti centri limitrofi: centro storico di Rovigo

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: monumenti storici di Rovigo

Principali collegamenti pubblici: SS 16 che collega Rovigo con Ferrara.

3. STATO DI POSSESSO:

I posti auto scoperti sono liberi, il ripostiglio occupato senza titolo da materiale di proprietà del [REDACTED]. Il giardino non è stato possibile vederlo perché risulta intercluso.

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:

Nessuno

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:

- Iscrizione nn. 9286/2069 del 11/09/2008

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 07/08/2008, rep. 1926/8 emesso dal Tribunale di Rovigo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 428.500,00, totale € 452.000,00.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7914/1482 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (attualmente sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- Iscrizione nn. 12/4 del 02/01/2009

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 26/11/2008, rep. 2685/8

emesso dal Tribunale di Rovigo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 356.000,00, totale € 374.475,00.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7916/1484 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (attualmente sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- Iscrizione nn. 6290/1420 del 03/07/2009

Ipoteca legale nascente da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73, rep. 116183/99 del 23/06/2009 emessa da Equitalia Polis s.p.a., contro [REDACTED] capitale € 103.349,97, totale € 206.699,94.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7917/1485 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 4 (attualmente sub soppresso e sostituito dal sub. 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- Trascrizione nn. 2981/1831 del 30/03/2010, atto giudiziario nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 02/03/2010, rep. 330 emesso dal Tribunale di Rovigo, a favore della massa dei creditori fallimento [REDACTED] contro [REDACTED]

Con annotazione a trascrizione nn. 7981/1486 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- Iscrizione nn. 8072/1189 del 04/12/2013, ipoteca volontaria nascente da garanzia di apertura di credito del 03/12/2013, rep. 319/259 Notaio Santoro Amerigo, con sede a Rovigo, a favore di Cassa Padana banca di credito cooperativo – soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 175.000,00, totale € 262.500,00, durata 1 anno e 7 mesi.

Con annotazione ad iscrizione nn. 4602/619 del 04/06/2024 l' ipoteca viene eliminata nell' unico bene appartenente alla presente procedura (Comune di Rovigo, fg. 19, mapp. 138 sub 15), ma già pignorato e venduto nel 2022. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- Iscrizione nn. 7135/1080 del 24/11/2014, ipoteca volontaria nascente a garanzia di mutuo condizionato del 21/11/2024, rep. 2920/2245 Notaio Morena Giovanna sede Rovigo, a favore di Banca Annia credito cooperativo di Cartura e del Polesine s.c., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni.

Grava sui mapp. 158 sub 3, 4 (oggi sostituiti dal sub 5). L' annotazione n. 1511 del 11/10/2017 non riguarda gli immobili pignorati.

- Ipoteca volontaria nn. 8447/1272 del 25/10/2017, derivante da ipoteca volontaria estensione di ipoteca del 19/10/2017 Notaio Morena Giovanna, rep. 9829/8210, a favore di BCC di VE, PD, RO – Banca Annia soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni. **Grava su Rovigo sez. BO, fg. 7 , mapp. 169 sub 2.**

- Iscrizione nn. 7847/1191 del 09/10/2017, ipoteca volontaria nascente da estensione di ipoteca del 27/09/2017, rep. 9615/8032 Notaio Morena Giovanna sede Rovigo, a favore di BCC di VE, PD, RO – Banca Annia soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni. **Grava sui beni a Rovigo fg. 10, mapp. 336 sub 4, Villamarzana, fg. 13, mapp. 477.**

- **Iscrizione nn. 6821/940 del 20/08/2018**, ipoteca giudiziale data da decreto ingiuntivo del 30/07/2018, rep. 272/2018 emesso da Tribunale di Rovigo, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 14.531,52, totale € 15.647,74.

Secondo l' annotazione 7988/1219 del 04/10/2018 restrizione di beni, Notaio Morena Giovanna, rep. 12389/10533, gli unici beni pignorati ancora gravati da quest' ipoteca sono censiti al **fg. 17, mapp. 473 sub 41, 45, 76.**

- **Iscrizione nn. 6822/941 del 20/08/2018**, ipoteca giudiziale data da sentenza di condanna del 19/06/2018 n. rep. 176/2018 emessa dal Tribunale di Rovigo, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Secondo l' annotazione 7987/1218 del 04/10/2018 restrizione di beni, Notaio Morena Giovanna, rep. 12388/10532, gli unici beni pignorati ancora gravati da quest' ipoteca sono censiti al **fg. 17, mapp. 473 sub 41, 45, 76.**

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, iscritta a Rovigo il 17/11/2021 ai n.ri 9676/1314** a firma dell' Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma del 16/11/2021, rep. 1244/9921, per la somma di complessivi € 294.893,66, di cui capitale € 147.446,83 a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] ipoteca gravante oltre che sull' immobile pignorato anche su: C.F. di **Rovigo foglio 10 part. 336 sub 80, foglio 17 part. 158 sub 5 e su C.T. di Villamarzana (RO) foglio 13 part. 477.**

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, iscritta a Rovigo il 21/07/2022 ai n.ri 6254/931** a firma dell' Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma del 20/07/2022, rep. 1375/9922, per la somma di complessivi € 97.175,88, di cui capitale € 48.587,94, a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] ipoteca gravante oltre che sull' immobile pignorato anche su: C.F. di **Rovigo foglio 10 part. 336 sub 80, foglio 17 part. 158 sub 5 e su C.T. di Villamarzana (RO) foglio 13 part. 477.**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Trascrizione nn. 10810/7863 del 21/12/2022, verbale di pignoramento immobili del 17/11/2022, rep. 2523 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo, a favore di Buonconsiglio 4 s.r.l., contro [REDACTED] gravante sull' immobile di Rovigo fg. 19 , mapp. 138 sub 15. Annotazione a trascrizione nn. 4605/622 del 04/06/2024. **Tale pignoramento colpisce un immobile scartato nella precedente procedura perché già venduto.**

Trascrizione nn. 8885/6513 del 24/10/2024, verbale di pignoramento immobili del 07/10/2024, rep. 2680 emesso da ufficiale giudiziario Tribunale di Rovigo, a favore BCC NPLS 2020 srl, contro [REDACTED]. Presente procedura esecutiva.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore condominiale: il condominio è amministrato da [REDACTED]

Spese di gestione condominiale: sì

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €/anno circa 70,00

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolte alla data della perizia: .

- 2023 € 74,70

- 2024 € 66,59

totale €141,29

Spese straordinarie già deliberate:...

Millesimi di proprietà: 3,45

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: -

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Il mappale 473 per atto di compravendita del 30/01/2007 a firma del Notaio Claudio Gabinio di Rovigo, rep. 180635/17255, trascritto il 14/02/2007 nn. 1947/1039 da potere di [REDACTED] Rettifica nn. 7800/5222 del 21/11/2013.

Il mapp. 634 per atto di compravendita del 06/09/1988, Notaio Gabinio Claudio rep. 90911, trascritto il 16/09/1988 nn. 7029/5072 da potere di [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

Il mappale 473

[REDACTED]

1/2 nuda proprietà ;

1/2 nuda proprietà;

1/1 usufrutto uxorio.

Per successione intestata in morte del [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] dichiarazione di successione n. 16 vol. 414, registrata a Rovigo, trascritta nei RR.II. Di Rovigo il 09/09/1971 ai nn. 4256/3509.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di costruire n. 72 del 27/03/2007, UT 1499, prot. Gen. 77061 del 05/12/2006, intestato a [REDACTED] per nuova costruzione previa demolizione fabbricato esistente ad uso residenziale in via Ciro Menotti.

- D.I.A. dell' 11/02/2010, prot. 7421, intestata a [REDACTED] per lavori in variante al P.C. 72 del 23/03/2007.

- Certificato di agibilità del 01/07/2010, prot. 32126, intestato a [REDACTED] riferito alle pratiche: P.C. 72 del 17/03/2007 UT 1499/06 e DIA n. 98 del 11/02/2010.

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto tra stato di fatto e stato licenziato, non si sono riscontrate difformità:

SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

7.2 **Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli Interventi Variante generale
In forza della delibera:-	-
Zona omogenea:	B – zone residenziali semiestensiva di completamento
Norme tecniche operative:	Artt. 13, 17, 62, 81.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI'

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Descrizione: Posti auto scoperti, ripostiglio, scoperto ad uso esclusivo

Quota e tipologia del diritto

1/1 proprietà di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: **posti auto scoperti mq 24,00, cantina mq 5,00, scoperto esclusivo mq 60,00**

E' posto al piano: terra i posti auto ed interrata la cantina

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel:-

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1A

ha un'altezza utile interna: ripostiglio sottoscala hm 2,40

L'intero fabbricato è composto da:

3 livelli fuori terra contenenti abitazioni ed un interrato con garage e cantine.

Stato di manutenzione generale: il condominio è in condizioni generali buone.

Caratteristiche descrittive:

Manto di copertura

materiale: **coppi in laterizio**

condizioni: **buone**

Struttura verticale

materiale: **telaio in cemento armato**

condizioni: **buone**

Struttura orizzontale

materiale: **solai in latero-cemento**

condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

Materiale: -

Condizioni: -

Pavimentazione Interna materiale: **mattonelle in ceramica**
Condizioni: **buone**

Rivestimenti Materiale: **intonaco al civile**
condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico Tipologia: **sotto-traccia**
condizioni: **buone**

Termico Tipologia: -
condizioni: -

Idro-sanitario -

Climatizzazione -

Radio diffusione Non presente

Aspirazione centralizzata Non presente

Allarme Non presente

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

Esiste impianto elettrico	SI'
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI'

Idro-termo-sanitario:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Esiste la dichiarazione di conformità	-

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:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- 1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.
- 2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.
- 3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.
- 4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.
- 5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
- 6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
- 7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 25% - 30%.
- 8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ripostiglio	sup lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
Posti auto scoperti	sup lorda di pavimento	24,00	1,00	24,00
Scoperto ad uso esclusivo	Sup. catastale	60,00	0,10	6,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sotto categoria: posti auto scoperti e box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1.2024

Zona: Rovigo centrale

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: posti auto scoperti e box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: buono

Valore di mercato media (€/mq): posti auto scoperti €/mq **650,00 – 750,00**box da applicare a ripostiglio €/mq **1.050,00-1.250,00**residenziale da applicare a scoperto esclusivo €/mq **1.300,00****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decurterà il costo

di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Agenzie di zona, annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

posti auto scoperti €/mq 700,00

ripostiglio: €/mq 900,00

residenziale da applicare a **scoperto esclusivo €/mq 1.300,00**

8.3 Valutazione corpi:

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) Caratteristiche posizionali medie

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90

3) Livello di piano

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

4) caratteristiche tecniche e funzionali

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

5) Caratteristiche tipologiche

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40

6) Stato di conservazione e manutenzione

normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60

7) Vetustà fisica	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]/100$
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali ottime: centro Rovigo	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	0,95
- Livello di piano: primo	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	1,00
- Caratteristiche tipologiche: posti auto scoperti e cantine	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: buono	1,00
- Vetustà fisica: 15 anni	0,90
-Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>0,95</u>
Il coefficiente complessivo risulta:	0,81

Il valore al mq omogeneizzato risulta:

posti auto scoperti €/mq 700,00 x 0,81 = €/mq 567,00

ripostiglio €/mq 900,00 x 0,81 = €/mq 729,00

scoperto esclusivo € 1.300,00 x 0,81 = € 1.053,00

Stima :

posti auto scoperti €/mq 567,00 x mq 24 = **€ 13.608,00**

ripostiglio €/mq 729,00 x mq 5,00 = **€ 3.645,00**

scoperto esclusivo €/mq 1.053,00 x mq 6,00 = **€ 6.318,00**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posti auto scoperti	24	€/mq 567,00	€ 13.608,00
ripostiglio	5	€/mq 729,00	€ 3.645,00
scoperto esclusivo	6	€/mq 1.053,00	€ 6.318,00

Valore corpo	€ 23.571,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 23.571,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1	€ 23.571,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Lotto 4		€ 23.571,00	€ 23.571,00

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%) (-) € 3.535,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale: (-) € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto è stato conformato conglobando immobili con diversa tipologia appartenenti al medesimo condominio al fine di ridurre le spese per la messa in vendita, che altrimenti risulterebbero sproporzionate rispetto al valore di ogni singolo bene.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" : € -

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 20.036,00

LOTTO 5
 Beni in ROVIGO
 Cantina
 sita a Rovigo, via Argia Castiglioni Vitalis, n° 8 ABC, 10 AB

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1/1 proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Catasto Fabbricati:

- Comune di Rovigo, sez. urb. RO, foglio 17, mappale 474, sub 91, z.c. 1, cat. C/2 classe 3, consistenza 11 mq, sup. 13 mq, rendita € 28,97, via Argia Castiglioni Vitalis snc, p. S1;

Derivante da: variazione della destinazione del 18/03/2010, pratica n. ro0032595 in atti dal 18/03/2010 garage - cantina -deposito (n. 1385.1/2010).

Confini: la cantina è posta al piano interrato nelle vicinanze con il blocco scale condominiale. Confina a Nord ed Est con la corsia di manovra, a Sud con il sub 23.

Identificato al catasto Terreni:

- Comune di Rovigo (RO), foglio 17, mappale 474, qualità ente urbano, sup. 1.716 mq.

Derivante: impianto meccanografico del 08/07/1976

Confini: il mapp- 474 confina a Nord con il 473, a Sud con via Argia Castiglioni Vitalis, a Est con i mapp. 424 e 576, a Ovest con il mapp. 518.

Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non sono emerse difformità.

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

I dati del bene citato nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita coincidono con quelli catastali aggiornati.

Il bene descritto risulta UNIVOCAMENTE IDENTIFICATO.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Rovigo è una cittadina veneta la cui provincia risulta a confine con l' Emilia Romagna. L' immobile in oggetto è un condominio costruito di recente in zona residenziale a ridosso del centro storico. Le unità pignorate sono due posti auto scoperti appartenenti all' area scoperta condominiale e una cantina posta nel sottoscala al piano interrato.

Caratteristiche zona: zona residenziale B adiacente al centro storico di Rovigo

Area urbanistica: B zona residenziale semiestensiva di completamento

Servizi presenti nella zona: servizi primari e secondari
Caratteristiche zone limitrofe: centro storico
Importanti centri limitrofi: centro storico di Rovigo
Attrazioni paesaggistiche: -
Attrazioni storiche: monumenti storici di Rovigo
Principali collegamenti pubblici: SS 16 che collega Rovigo con Ferrara.

3. STATO DI POSSESSO:

La cantina è occupata senza titolo da materiale di proprietà de [REDACTED]

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:

Nessuno

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:

- Iscrizione nn. 9286/2069 del 11/09/2008

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 07/08/2008, rep. 1926/8 emesso dal Tribunale di Rovigo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 428.500,00, totale € 452.000,00.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7914/1482 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (attualmente sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- Iscrizione nn. 12/4 del 02/01/2009

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 26/11/2008, rep. 2685/8 emesso dal Tribunale di Rovigo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 356.000,00, totale € 374.475,00.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7916/1484 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (attualmente sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- Iscrizione nn. 6290/1420 del 03/07/2009

Ipoteca legale nascente da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73, rep. 116183/99 del 23/06/2009 emessa da Equitalia Polis s.p.a., contro [REDACTED] capitale € 103.349,97, totale € 206.699,94.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7917/1485 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata

eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 4 (attualmente sub soppresso e sostituito dal sub. 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- **Trascrizione nn. 2981/1831 del 30/03/2010**, atto giudiziario nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 02/03/2010, rep. 330 emesso dal Tribunale di Rovigo, a favore della massa dei creditori fallimento [REDACTED] contro [REDACTED]

Con annotazione a trascrizione nn. 7981/1486 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- **Iscrizione nn. 8072/1189 del 04/12/2013**, ipoteca volontaria nascente da garanzia di apertura di credito del 03/12/2013, rep. 319/259 Notaio Santoro Amerigo, con sede a Rovigo, a favore di Cassa Padana banca di credito cooperativo – soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 175.000,00, totale € 262.500,00, durata 1 anno e 7 mesi.

Con annotazione ad iscrizione nn. 4602/619 del 04/06/2024 l' ipoteca viene eliminata nell' unico bene appartenente alla presente procedura (Comune di Rovigo, fg. 19, mapp. 138 sub 15), ma già pignorato e venduto nel 2022. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- **Iscrizione nn. 7135/1080 del 24/11/2014**, ipoteca volontaria nascente a garanzia di mutuo condizionato del 21/11/2024, rep. 2920/2245 Notaio Morena Giovanna sede Rovigo, a favore di Banca Annia credito cooperativo di Cartura e del Polesine s.c., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni.

Grava sui **mapp. 158 sub 3, 4 (oggi sostituiti dal sub 5)**. L' annotazione n. 1511 del 11/10/2017 non riguarda gli immobili pignorati.

- **Ipoteca volontaria nn. 8447/1272 del 25/10/2017**, derivante da ipoteca volontaria estensione di ipoteca del 19/10/2017 Notaio Morena Giovanna, rep. 9829/8210, a favore di BCC di VE, PD, RO – Banca Annia soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni. **Grava su Rovigo sez. BO, fg. 7 , mapp. 169 sub 2.**

- **Iscrizione nn. 7847/1191 del 09/10/2017**, ipoteca volontaria nascente da estensione di ipoteca del 27/09/2017, rep. 9615/8032 Notaio Morena Giovanna sede Rovigo, a favore di BCC di VE, PD, RO – Banca Annia soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni. **Grava sui beni a Rovigo fg. 10, mapp. 336 sub 4, Villamarzana, fg. 13, mapp. 477.**

- **Iscrizione nn. 6821/940 del 20/08/2018**, ipoteca giudiziale data da decreto ingiuntivo del 30/07/2018, rep. 272/2018 emesso da Tribunale di Rovigo, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 14.531,52, totale € 15.647,74.

Secondo l' annotazione 7988/1219 del 04/10/2018 restrizione di beni, Notaio Morena Giovanna, rep. 12389/10533, gli unici beni pignorati ancora gravati da quest' ipoteca sono censiti al **fg. 17, mapp. 473 sub 41, 45, 76.**

- **Iscrizione nn. 6822/941 del 20/08/2018**, ipoteca giudiziale data da sentenza di condanna del 19/06/2018 n. rep. 176/2018 emessa dal Tribunale di Rovigo, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Secondo l' annotazione 7987/1218 del 04/10/2018 restrizione di beni, Notaio Morena Giovanna, rep. 12388/10532, gli unici beni pignorati ancora gravati da quest' ipoteca sono censiti al **fg. 17, mapp. 473 sub 41, 45, 76.**

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione**, iscritta a Rovigo il 17/11/2021 ai n.ri 9676/1314 a firma dell' Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma del 16/11/2021, rep. 1244/9921, per la somma di complessivi € 294.893,66, di cui capitale € 147.446,83 a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] ipoteca gravante oltre che sull' immobile pignorato anche su: C.F. di Rovigo foglio 10 part. 336 sub 80, foglio 17 part. 158 sub 5 e su C.T. di Villamarzana (RO) foglio 13 part. 477.

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione**, iscritta a Rovigo il 21/07/2022 ai n.ri 6254/931 a firma dell' Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma del 20/07/2022, rep. 1375/9922, per la somma di complessivi € 97.175,88, di cui capitale € 48.587,94, a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] ipoteca gravante oltre che sull' immobile pignorato anche su: C.F. di Rovigo foglio 10 part. 336 sub 80, foglio 17 part. 158 sub 5 e su C.T. di Villamarzana (RO) foglio 13 part. 477.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione nn. 10810/7863 del 21/12/2022, verbale di pignoramento immobili del 17/11/2022, rep. 2523 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo, a favore di Buonconsiglio 4 s.r.l., contro [REDACTED] gravante sull' immobile di Rovigo fg. 19 , mapp. 138 sub 15. Annotazione a trascrizione nn. 4605/622 del 04/06/2024. **Tale pignoramento colpisce un immobile scartato nella precedente procedura perché già venduto.**

Trascrizione nn. 8885/6513 del 24/10/2024, verbale di pignoramento immobili del 07/10/2024, rep. 2680 emesso da ufficiale giudiziario Tribunale di Rovigo, a favore BCC NPLS 2020 srl, contro [REDACTED]. Presente procedura esecutiva.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore condominiale: il condominio è amministrato dallo [REDACTED]

Spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 100,00 (cento/00) salvo conguaglio in fase di consuntivo

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: anno 2023 - 2024 € 195,90 salvo conguaglio.

Spese straordinarie già deliberate: no

Millesimi di proprietà: 3,82

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: -

Indice di prestazione energetica: -

1/1 proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: NessunoSuperficie complessiva: **mq 13,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1988

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8 ABC, 10 AB

ha un'altezza utile interna: 2,60

L'intero fabbricato è composto da:

3 livelli fuori terra ed uno interrato.

Stato di manutenzione generale: il condominio è in condizioni generali buone.

Caratteristiche descrittive:

Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa condizioni: buone
Struttura verticale	materiale: telaio in cemento armato condizioni: buone
Struttura orizzontale	materiale: solai in laterocemento condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Materiale: legno con vetro camera Condizioni: buone
Pavimentazione Interna	materiale: cemento in cantina Condizioni: buone
Rivestimenti	Materiale: intonaco al civile condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	Tipologia: - condizioni: -
Termico	Tipologia: - condizioni: -
Idro-sanitario	Non presente
Climatizzazione	Non presente
Radio diffusione	Non presente
Aspirazione centralizzata	Non presente
Allarme	Non presente

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

Esiste impianto elettrico	SI'
Epoca di realizzazione/adequamento	1988
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Idro-termo-sanitario:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Epoca di realizzazione/adequamento	-
Esiste la dichiarazione di conformità	-

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:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- 1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del

fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.

2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.

3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.

4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.

5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 25% - 30%.

8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cantina	sup lorda di pavimento	13,00	0,35	<u>4,55</u>
Totale sup. commerciale	sup lorda di pavimento			4,55

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sotto categoria: abitazione

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1.2024

Zona: Rovigo periferia

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: buono

Valore di mercato media (€/mq): normale €/mq 1.000,00/1.200,00

ottimo €/mq 1.500,00/1.900,00

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

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decurterà il costo di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Agenzie di zona, annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

commerciale €/mq 1.250,00

8.3 Valutazione corpi:

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) Caratteristiche posizionali medie	
zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90
2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)	
ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90
3) Livello di piano	
piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20

piano attico (no ascensore)	1,10
4) caratteristiche tecniche e funzionali	
ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70
5) Caratteristiche tipologiche	
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) Stato di conservazione e manutenzione	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) Vetustà fisica	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]/100$
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali ottime: centro storico Rovigo	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	0,95
- Livello di piano: interrato	0,80
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	1,00
- Caratteristiche tipologiche: cantina	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: buono	1,00
- Vetustà fisica: 37 anni	0,76
-Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>0,95</u>
Il coefficiente complessivo risulta:	0,55

Il valore al mq omogeneizzato risulta: €/mq 1.125,00 x 0,55 = €/mq 619,00

Stima : €/mq 619,00 x mq 4,55 = **€ 2.816,00**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina	4,55	€/mq 619,00	€ 2.816,00

Valore corpo	€ 2.816,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.816,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1	€ 2.816,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	cantina		€ 2.816,00	€ 2.816,00

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%) (-) € 422,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale: (-) € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l' immobile è indivisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" : € -
la cantina è occupata senza titolo da [REDACTED]

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 2.394,00

LOTTO 6
Beni in ROVIGO
Posti auto scoperti
siti a Rovigo, via Pascoli 1-1A

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

½ proprietà [REDACTED] (ESECUTATA),

½ proprietà [REDACTED] (NON ESECUTATO)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Catasto Fabbricati:

- Comune di Rovigo, sez. urb. RO, foglio 19, mappale 1167, sub 82, z.c. 1, cat. C/6 classe 1, consistenza 11 mq, sup. 11 mq, rendita € 27,27, via G. Pascoli n. 1.1A, piano t.;

- Comune di Rovigo, sez. urb. RO, foglio 19, mappale 1167, sub 83, z.c. 1, cat. C/6 classe 1, consistenza 11 mq, sup. 11 mq, rendita € 27,27, via G. Pascoli n. 1.1A, piano t.;

Derivante da: -

Confini: i due posti auto scoperti si collocano sul retro del fabbricato in angolo, a cui si accede dall' imbocco di via Badaloni e confinano a Nord e Est con altra proprietà, a Sud ed Ovest con scoperto condominiale.

Identificato al catasto Terreni:

- Comune di Rovigo (RO), foglio 19, mappale 1167, qualità ente urbano, sup. 2.775 mq.

Derivante: impianto meccanografico del 08/07/1976

Confini: il mappale 1167 confina a Nord con i mappali 1189 e 1192, a Sud ed Ovest con via Pascoli, a Est con 1187.

Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non sono emerse difformità.

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

I dati del bene citato nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita coincidono con quelli catastali aggiornati.

Il bene descritto risulta UNIVOCAMENTE IDENTIFICATO.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Rovigo è una cittadina veneta la cui provincia risulta a confine con l' Emilia Romagna. L' immobile in oggetto è un condominio costruito di recente in zona residenziale a ridosso del centro storico. Le unità pignorate sono due posti auto scoperti appartenenti all' area scoperta condominiale.

Caratteristiche zona: centro storico di Rovigo

Area urbanistica: ambito centro storico

Servizi presenti nella zona: servizi primari e secondari

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico

Importanti centri limitrofi: centro storico di Rovigo

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: monumenti storici di Rovigo

Principali collegamenti pubblici: SS 16 che collega Rovigo con Ferrara, stazione ferroviaria, autobus.

3. STATO DI POSSESSO:

I posti auto scoperti sono liberi.

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:

Nessuno

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:

- Iscrizione nn. 9286/2069 del 11/09/2008

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 07/08/2008, rep. 1926/8 emesso dal Tribunale di Rovigo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 428.500,00, totale € 452.000,00.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7914/1482 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (attualmente sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- Iscrizione nn. 12/4 del 02/01/2009

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 26/11/2008, rep. 2685/8 emesso dal Tribunale di Rovigo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 356.000,00, totale € 374.475,00.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7916/1484 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata

eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (attualmente sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- Iscrizione nn. 6290/1420 del 03/07/2009

Ipoteca legale nascente da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73, rep. 116183/99 del 23/06/2009 emessa da Equitalia Polis s.p.a., contro [REDACTED] capitale € 103.349,97, totale € 206.699,94.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7917/1485 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 4 (attualmente sub soppresso e sostituito dal sub. 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- Trascrizione nn. 2981/1831 del 30/03/2010, atto giudiziario nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 02/03/2010, rep. 330 emesso dal Tribunale di Rovigo, a favore della massa dei creditori fallimento [REDACTED] contro [REDACTED]

Con annotazione a trascrizione nn. 7981/1486 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- Iscrizione nn. 8072/1189 del 04/12/2013, ipoteca volontaria nascente da garanzia di apertura di credito del 03/12/2013, rep. 319/259 Notaio Santoro Amerigo, con sede a Rovigo, a favore di Cassa Padana banca di credito cooperativo – soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 175.000,00, totale € 262.500,00, durata 1 anno e 7 mesi.

Con annotazione ad iscrizione nn. 4602/619 del 04/06/2024 l' ipoteca viene eliminata nell' unico bene appartenente alla presente procedura (Comune di Rovigo, fg. 19, mapp. 138 sub 15), ma già pignorato e venduto nel 2022. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- Iscrizione nn. 7135/1080 del 24/11/2014, ipoteca volontaria nascente a garanzia di mutuo condizionato del 21/11/2024, rep. 2920/2245 Notaio Morena Giovanna sede Rovigo, a favore di Banca Annia credito cooperativo di Cartura e del Polesine s.c., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni.

Grava sui mapp. 158 sub 3, 4 (oggi sostituiti dal sub 5). L' annotazione n. 1511 del 11/10/2017 non riguarda gli immobili pignorati.

- Ipoteca volontaria nn. 8447/1272 del 25/10/2017, derivante da ipoteca volontaria estensione di ipoteca del 19/10/2017 Notaio Morena Giovanna, rep. 9829/8210, a favore di BCC di VE, PD, RO – Banca Annia soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni. **Grava su Rovigo sez. BO, fg. 7 , mapp. 169 sub 2.**

- Iscrizione nn. 7847/1191 del 09/10/2017, ipoteca volontaria nascente da estensione di ipoteca del 27/09/2017, rep. 9615/8032 Notaio Morena Giovanna sede Rovigo, a favore di BCC di VE, PD, RO – Banca Annia soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni. **Grava sui beni a Rovigo fg. 10, mapp. 336 sub 4, Villamarzana, fg. 13, mapp. 477.**

- Iscrizione nn. 6821/940 del 20/08/2018, ipoteca giudiziale data da decreto ingiuntivo del 30/07/2018, rep. 272/2018 emesso da Tribunale di Rovigo, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 14.531,52, totale € 15.647,74.

Secondo l' annotazione 7988/1219 del 04/10/2018 restrizione di beni, Notaio

Morena Giovanna, rep. 12389/10533, gli unici beni pignorati ancora gravati da quest' ipoteca sono censiti al fg. 17, mapp. 473 sub 41, 45, 76.

- **Iscrizione nn. 6822/941 del 20/08/2018**, ipoteca giudiziale data da sentenza di condanna del 19/06/2018 n. rep. 176/2018 emessa dal Tribunale di Rovigo, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Secondo l' annotazione 7987/1218 del 04/10/2018 restrizione di beni, Notaio Morena Giovanna, rep. 12388/10532, gli unici beni pignorati ancora gravati da quest' ipoteca sono censiti al fg. 17, mapp. 473 sub 41, 45, 76.

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, iscritta a Rovigo il 17/11/2021 ai n.ri 9676/1314** a firma dell' Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma del 16/11/2021, rep. 1244/9921, per la somma di complessivi € 294.893,66, di cui capitale € 147.446,83 a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] ipoteca gravante oltre che sull' immobile pignorato anche su: C.F. di Rovigo foglio 10 part. 336 sub 80, foglio 17 part. 158 sub 5 e su C.T. di Villamarzana (RO) foglio 13 part. 477.

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, iscritta a Rovigo il 21/07/2022 ai n.ri 6254/931** a firma dell' Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma del 20/07/2022, rep. 1375/9922, per la somma di complessivi € 97.175,88, di cui capitale € 48.587,94, a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] ipoteca gravante oltre che sull' immobile pignorato anche su: C.F. di Rovigo foglio 10 part. 336 sub 80, foglio 17 part. 158 sub 5 e su C.T. di Villamarzana (RO) foglio 13 part. 477.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione nn. 10810/7863 del 21/12/2022, verbale di pignoramento immobili del 17/11/2022, rep. 2523 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo, a favore di Buonconsiglio 4 s.r.l., contro [REDACTED] gravante sull' immobile di Rovigo fg. 19 , mapp. 138 sub 15. Annotazione a trascrizione nn. 4605/622 del 04/06/2024. **Tale pignoramento colpisce un immobile scartato nella precedente procedura perché già venduto.**

Trascrizione nn. 8885/6513 del 24/10/2024, verbale di pignoramento immobili del 07/10/2024, rep. 2680 emesso da ufficiale giudiziario Tribunale di Rovigo, a favore BCC NPLS 2020 srl, contro [REDACTED] Presente procedura esecutiva.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore condominiale: il condominio è amministrato da [REDACTED]

Spese di gestione condominiale: no
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: no
 Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: .no
 Spese straordinarie già deliberate:.no
 Millesimi di proprietà: -
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
 Attestazione Prestazione Energetica: -
 Indice di prestazione energetica: -
 Note Indice di prestazione energetica: -
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
 Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Il mappale 1167 prima della costruzione del condominio era ricompreso nel mappale 528, come si evince dalla relativa visura storica presente negli allegati.

L' attuale proprietà è venuta in possesso dell' immobile per atto di compravendita del 18/05/2001, rep. 158708 Notaio Gabinio Caludio con sede a Rovigo, trascritto il 01/06/2001 nn. 5057/3688 da potere di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia n. 258 del 03/06/2002, prot. Gen. 23977 del 03/08/2001 U.T. 1208, intestata a [REDACTED] per la costruzione di fabbricato residenziale – commerciale nel comparto “A” . P.R.U. Ex ospedale, via Pascoli.
- Permesso di costruire n. 217 del 14/07/2005, prot. Gen. 22001 del 05/04/2005 U.T. 366, intestata a [REDACTED] per variante in sanatoria non essenziale per le opere già eseguite alla C.E. n. 258/02 U.T. 1208/01.
- Certificato di Agibilità del 01/09/2005, prot. 51613, in riferimento alle pratiche n. 258 del 03/06/02 UT 1208 per nuova costruzione e n. 217 del 14/07/05 U.T. 366 per variante in sanatoria, edificio ad uso commerciale, direzionale, residenziale.

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto tra stato di fatto e stato licenziato, non si sono riscontrate difformità:

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano degli Interventi Variante generale
In forza della delibera:-	-
Zona omogenea:	Ambito centro storico, ambito PUA, compatibilità geologica ai fini edificatori.
Norme tecniche operative:	Artt. 44, 59, 60, 61
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO

Elettrico	Tipologia: - condizioni: -
Termico	Tipologia: - condizioni: -
Idro-sanitario	-
Climatizzazione	-
Radio diffusione	Non presente
Aspirazione centralizzata	Non presente
Allarme	Non presente

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

Esiste impianto elettrico	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	-

Idro-termo-sanitario:

Esiste impianto di riscaldamento	-
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Esiste la dichiarazione di conformità	-

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	-
--	---

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	-
-----------------------------	---

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	-
Esistenza carri ponte	-

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	-
---	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- 1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.
- 2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.
- 3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.
- 4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.
- 5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
- 6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
- 7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 25% - 30%.
- 8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto sub 82	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00
Posti auto scoperto sub 83	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sotto categoria: posti auto scoperti

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1.2024

Zona: Rovigo centrale

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: posti auto scoperti e box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: buono

Valore di mercato media (€/mq): posti auto scoperti €/mq **650,00 – 750,00****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decurterà il costo di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Agenzie di zona, annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

posti auto scoperti €/mq 700,00

8.3 Valutazione corpi:

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) Caratteristiche posizionali medie

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90
2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)	
ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90
3) Livello di piano	
piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10
4) caratteristiche tecniche e funzionali	
ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70
5) Caratteristiche tipologiche	
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) Stato di conservazione e manutenzione	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) Vetustà fisica	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]/100$
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Caratteristiche posizionali ottime: centro Rovigo	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: buone	1,00
- Livello di piano: terra	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	1,00
- Caratteristiche tipologiche: posti auto scoperti	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: buono	1,00
- Vetustà fisica: 20 anni	0,85
-Caratteristiche ambientali estrinseche: buone	<u>0,95</u>
Il coefficiente complessivo risulta:	0,80

Il valore al mq omogeneizzato risulta:
 posti auto scoperti €/mq 700,00 x 0,80 = €/mq 560,00

Stima :
 posti auto scoperti €/mq 560,00 x mq 22 = **€ 12.320,00**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posti auto scoperti	22	€/mq 560,00	€ 12.320,00

Valore corpo	€ 12.320,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.320,00
Valore complessivo diritto e quota 1/2	€ 6.160,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Lotto 6		€ 12.320,00	€ 6.160,00

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%) (-) € 1.848,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale: (-) € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto è stato conformato conglobando due posti auto appartenenti al medesimo condominio al fine di ridurre le spese per la messa in vendita, che altrimenti risulterebbero sproporzionate rispetto al valore di ogni singolo bene.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" : € -

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 10.472,00**

Prezzo di vendita della quota: **€ 5.236,00**

LOTTO 7

Beni in ROVIGO
Rudere con progetto di recupero
in via Mure Ospedale 21 – Rovigo

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

½ di proprietà [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

proprietà ½ [REDACTED] (NON ESECUTATO)

Identificato al catasto Fabbricati:

Catasto Fabbricati:

- Comune di Rovigo, sez. urb. RO, foglio 19, mappale 528, sub 5, cat. F/4, via Mure Ospedale n. 21, piano t.;
- Comune di Rovigo, fg. 19 mapp. 1166, cat. F/1, consist. 460 mq, via Mure Ospedale n 21 p.T.;
- Comune di Rovigo, fg. 19 mapp. 1171, cat. F/1, consist. 114 mq, via Mure Ospedale n 21 p.T.;
- Comune di Rovigo, fg. 19 mapp. 1172, cat. F/1, consist. 39 mq, via Mure Ospedale n 21 p.T.;
- Comune di Rovigo, fg. 19 mapp. 1174, cat. F/1, consist. 90 mq, via Mure Ospedale n 21 p.T.;
- Comune di Rovigo, fg. 19 mapp. 1175, cat. F/1, consist. 101 mq, via Mure Ospedale n 21 p.T.;
- Comune di Rovigo, fg. 19 mapp. 1176, cat. F/1, consist. 35 mq, via Mure Ospedale n 21 p.T.;

Derivante da: -

Confini:

- Il mapp. 528 confina a Nord con i mapp. 1168, 1170, via Badaloni, via Dietro Ospedale, via Mure Ospedale, a Sud con i mapp. 1167, 1187, 1199, 1164, a Est con i mapp. 1177, 1168, via Dietro Ospedale, a Ovest con i mapp. 1166, 1175, 1165, via Badaloni.
- il mapp. 1166 confina a Nord con il 1175 e 528, a Sud con il 1167, a Est con il 528 ed a Ovest con il 798 e 1176;
- il mapp. 1171 confina a Nord con con i mapp. 1174 e 1170, a Sud Est ed Ovest con il 528;
- il mapp. 1172 confina a Nord ed Est con via Dietro Ospedale, a Sud con il mapp. 1170, a Ovest con via Badaloni;
- il mapp. 1174 confina a Nord con il mapp. 1172 e 528, a Sud con il mapp. 1170 e 1171, a Est con il mapp. 1170, a Ovest con il 528;
- il mapp. 1175 confina a Nord con il 1165, a Sud con il 1166, a Est con il 528, a Ovest con in 1165 e 1176;
- il mapp. 1176 confina a Nord con il 1165 e 386, a Sud ed Est con il 1166, a Ovest con il 388.

Identificato al catasto Terreni:

- Comune di Rovigo (RO), foglio 19, mappale 528, qualità ente urbano, sup. 4.610 mq.

Derivante: frazionamento del 20/11/2003, pratica n. 123520 in atti dal 20/11/2003 (n.2796.1/2003)

Confini: il mapp. 528 confina a Nord con i mapp. 1168, 1170, via Badaloni, via Dietro Ospedale,

via Mure Ospedale, a Sud con i mapp. 1167, 1187, 1199, 1164, a Est con i mapp. 1177, 1168, via Dietro Ospedale, a Ovest con i mapp. 1166, 1175, 1165, via Badaloni

Conformità catastale

Ad oggi non vi sono piante aggiornate dell' immobile accatastato al sub 5 del mapp. 528 poiché esso è per il Catasto in corso di definizione. Esistono invece le piante di primo impianto del 1986, che però descrivono un edificio completamente diverso dall' attuale sia come sagoma che come posizione nel lotto. E' da sottolineare che parte dell' attuale edificio è crollato.

Per quanto sopra NON si può DICHIARARE LA CONFORMITÀ CATASTALE

Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

I dati del bene citato nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita coincidono con quelli catastali aggiornati.

Il bene descritto risulta UNIVOCAMENTE IDENTIFICATO.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lo stabile pignorato è compreso nel centro storico di Rovigo, in un' area oggetto di riqualificazione urbanistica ed edilizia ove al momento insiste un progetto generale ancora in fase di elaborazione che coinvolge il Comune di Rovigo oltre che privati.

Caratteristiche zona: Centro storico di Rovigo

Area urbanistica: centro storico, contesti indicativi per rigenerazione urbana, edificio con grado di protezione 1, ambito PUA, vincolo monumentale

Servizi presenti nella zona: servizi primari e secondari

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico

Importanti centri limitrofi: centro storico di Rovigo

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: monumenti storici di Rovigo

Principali collegamenti pubblici: Corso del Popolo, che poi si collega alle arterie principali della città.

3. STATO DI POSSESSO:

L' immobile è libero da persone e cose, ma impossibile da accedere per via della vegetazione che impedisce l' avvicinamento.

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:

Piano di Recupero Urbanistico area ex ospedale civile di via Badaloni – 2° variante.

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:

- Iscrizione nn. 9286/2069 del 11/09/2008

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 07/08/2008, rep. 1926/8 emesso dal Tribunale di Rovigo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 428.500,00, totale € 452.000,00.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7914/1482 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (attualmente sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- Iscrizione nn. 12/4 del 02/01/2009

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 26/11/2008, rep. 2685/8 emesso dal Tribunale di Rovigo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 356.000,00, totale € 374.475,00.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7916/1484 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (attualmente sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- Iscrizione nn. 6290/1420 del 03/07/2009

Ipoteca legale nascente da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73, rep. 116183/99 del 23/06/2009 emessa da Equitalia Polis s.p.a., contro [REDACTED] capitale € 103.349,97, totale € 206.699,94.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7917/1485 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 4 (attualmente sub soppresso e sostituito dal sub. 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- **Trascrizione nn. 2981/1831 del 30/03/2010**, atto giudiziario nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 02/03/2010, rep. 330 emesso dal Tribunale di Rovigo, a favore della massa dei creditori fallimento [REDACTED] contro [REDACTED]

Con annotazione a trascrizione nn. 7981/1486 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- **Iscrizione nn. 8072/1189 del 04/12/2013**, ipoteca volontaria nascente da garanzia di apertura di credito del 03/12/2013, rep. 319/259 Notaio Santoro Amerigo, con sede a Rovigo, a favore di Cassa Padana banca di credito cooperativo – soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 175.000,00, totale € 262.500,00, durata 1 anno e 7 mesi.

Con annotazione ad iscrizione nn. 4602/619 del 04/06/2024 l' ipoteca viene eliminata nell' unico bene appartenente alla presente procedura (Comune di Rovigo, fg. 19, mapp. 138 sub 15), ma già pignorato e venduto nel 2022. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- **Iscrizione nn. 7135/1080 del 24/11/2014**, ipoteca volontaria nascente a garanzia di mutuo condizionato del 21/11/2024, rep. 2920/2245 Notaio Morena Giovanna sede Rovigo, a favore di Banca Annia credito cooperativo di Cartura e del Polesine s.c., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni.

Grava sui mapp. 158 sub 3, 4 (oggi sostituiti dal sub 5). L' annotazione n. 1511 del 11/10/2017 non riguarda gli immobili pignorati.

- **Ipoteca volontaria nn. 8447/1272 del 25/10/2017**, derivante da ipoteca volontaria estensione di ipoteca del 19/10/2017 Notaio Morena Giovanna, rep. 9829/8210, a favore di BCC di VE, PD, RO – Banca Annia soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni. **Grava su Rovigo sez. BO, fg. 7 , mapp. 169 sub 2.**

- **Iscrizione nn. 7847/1191 del 09/10/2017**, ipoteca volontaria nascente da estensione di ipoteca del 27/09/2017, rep. 9615/8032 Notaio Morena Giovanna sede Rovigo, a favore di BCC di VE, PD, RO – Banca Annia soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni. **Grava sui beni a Rovigo fg. 10, mapp. 336 sub 4, Villamarzana, fg. 13, mapp. 477.**

- **Iscrizione nn. 6821/940 del 20/08/2018**, ipoteca giudiziale data da decreto ingiuntivo del 30/07/2018, rep. 272/2018 emesso da Tribunale di Rovigo, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 14.531,52, totale € 15.647,74. Secondo l' annotazione 7988/1219 del 04/10/2018 restrizione di beni, Notaio Morena Giovanna, rep. 12389/10533, gli unici beni pignorati ancora gravati da quest' ipoteca sono censiti al **fg. 17, mapp. 473 sub 41, 45, 76.**

- **Iscrizione nn. 6822/941 del 20/08/2018**, ipoteca giudiziale data da sentenza di condanna del 19/06/2018 n. rep. 176/2018 emessa dal Tribunale di Rovigo, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]. Secondo l' annotazione 7987/1218 del 04/10/2018 restrizione di beni, Notaio Morena Giovanna, rep. 12388/10532, gli unici beni pignorati ancora gravati da quest' ipoteca sono censiti al **fg. 17, mapp. 473 sub 41, 45, 76.**

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, iscritta a Rovigo il 17/11/2021 ai n.ri 9676/1314** a firma dell' Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma del 16/11/2021, rep. 1244/9921, per la somma di complessivi € 294.893,66, di cui capitale € 147.446,83 a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] ipoteca gravante oltre che sull' immobile pignorato anche su: C.F. di Rovigo foglio 10 part. 336 sub 80, foglio 17 part. 158 sub 5 e su C.T. di Villamarzana (RO) foglio 13 part. 477.

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, iscritta a Rovigo il 21/07/2022 ai n.ri 6254/931** a firma dell' Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma del 20/07/2022, rep. 1375/9922, per la somma di complessivi € 97.175,88, di cui capitale € 48.587,94, a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] ipoteca gravante oltre che sull' immobile pignorato anche su: C.F. di Rovigo foglio 10 part. 336 sub 80, foglio 17 part. 158 sub 5 e su C.T. di Villamarzana (RO) foglio 13 part. 477.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione nn. 10810/7863 del 21/12/2022, verbale di pignoramento immobili del 17/11/2022, rep. 2523 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo, a favore di Buonconsiglio 4 s.r.l., contro [REDACTED] gravante sull' immobile di Rovigo fg. 19 , mapp. 138 sub 15. Annotazione a trascrizione nn. 4605/622 del 04/06/2024. Tale pignoramento colpisce un immobile scartato nella precedente procedura perché già venduto.

Trascrizione nn. 8885/6513 del 24/10/2024, verbale di pignoramento immobili del 07/10/2024, rep. 2680 emesso da ufficiale giudiziario Tribunale di Rovigo, a favore BCC NPLS 2020 srl, contro [REDACTED] Presente procedura esecutiva.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Amministratore condominiale: -

Spese di gestione condominiale: -

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: -

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: -

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietà per ½.

[REDACTED] proprietà ½. (NON ESECUTATO)

Per atto di compravendita del 18/05/2001, rep. 158708 Notaio Claudio Gabinio di Rovigo, trascritto il 01/06/2001 nn. 5057/3688 da potere di [REDACTED]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

- Licenza edilizia n. 1328 del 18/11/1960, prot. Gen. 21830, intestata a [REDACTED] per costruzione di un' ala del fabbricato in via Destro Ospedale ed ampliamento del reparto delmoceltico ad uso corsie per ammalati e camere di degenza.

- Licenza edilizia n. 599 del 10/06/1963, prot. Gen. 9272, intestata a [REDACTED] per la costruzione di un padiglione per il reparto di ortopedia e traumatologia nell' ospedale civile di Rovigo.

- Autorizzazione di abitabilità in seguito a nuova costruzione, intestata a [REDACTED] del 04/12/1963, n. 11212.

- Demolizione fabbricati come da indicazioni del Piano di Recupero Urbanistico.

7.1 **Conformità edilizia:**

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all' immobile in quanto in grave stato di

decadenza, in parte avvolto da una folta vegetazione e con alcune delle aperture che risultano murate. Non è stato possibile, quindi, accertare la conformità edilizia.

Per quanto sopra NON E' STATO POSSIBILE ACCERTARE LA CONFORMITA' EDILIZIA.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	P.I., Piano di Recupero Urbanistico – variante parziale n° 2 di Dicembre 2012 – comparti H – I - O
In forza della delibera:-	D.L.G./2013/53
Zona omogenea:	Recupero zona ex ospedale civile di Rovigo
Norme tecniche di attuazione:	<p>Relazione tecnica descrittiva</p> <p>In tale relazione si elencano le opere di urbanizzazione secondaria a carico delle imprese ██████████ ed ancora da eseguire, i terreni da cedere al Comune a lavori completati e le modalità di esecuzione. Sono stimate, inoltre, le aree, gli oneri non scomputabili ed i lavori di urbanizzazione mancanti al fine di completare il piano e rendere accessibile il comparto "O" ove l' immobile pignorato è compreso.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il volume edificabile del comparto "O" è di mc 3.600; - Le categorie di intervento sono R2 (risanamento conservativo) ed R4 (ristrutturazione con ampliamento); - Le destinazioni d' uso sono: residenziale, commerciale, direzionale, servizi pubblici e sociali; - i lavori di urbanizzazione secondaria da eseguire a cura delle imprese ██████████ sono: parcheggio pubblico da 36 posti, ristrutturazione del parco urbano, realizzazione dei percorsi pedonali, un piccolo parcheggio a servizio del Comune e realizzato in prossimità con l' edificio L in via Badaloni, il restauro del muro di cinta della città nel versante ad Ovest; tali lavori sono stati quantificati dal Comune in € 400.000,00 comprensivi di IVA e spese tecniche. Le aree da cedere al Comune sono state identificate con i mappali 1174, 1171, 528, 1172. E' stato stimato, inoltre, il valore dell' immobile pignorato al mapp. 528 sub 5 (ex padiglione di ortopedia) in € 307.292,00.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI'
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI'
Nella vendita dovranno essere previste	SI'

pattuizioni particolari?	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Al momento non è stato concluso il P.R.U. nella sua completezza, quindi non si può dichiarare la conformità.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra **NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA**

Descrizione: Rudere con progetto di recupero

Quota e tipologia del diritto

½ proprietà [REDACTED]

Eventuali comproprietari: ½ proprietà [REDACTED] (NON ESECUTATO)

Superficie complessiva: **non misurabile**

Cubatura complessiva realizzabile: **mc 3.600**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: parte ad inizio del 1900 ed in parte negli anni '60.

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -

ha un'altezza utile interna: non misurabile

L'intero fabbricato è composto da: il padiglione in stile liberty da 2 livelli, di cui uno seminterrato ed uno rialzato; il corpo di fabbrica adiacente da 2 livelli fuori terra.

Stato di manutenzione generale: l' edificio è in condizione di rudere e risulta inaccessibile.

Caratteristiche descrittive:

Manto di copertura

materiale: **coppi**
condizioni: **scadenti**

Struttura verticale

materiale: **muratura portante in mattoni pieni**
condizioni: **scadenti**

Struttura orizzontale

materiale: **non si conosce**
condizioni: **da rifare**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

Materiale: **non presenti**
Condizioni: **inesistenti**

Pavimentazione Interna

materiale: **non visitabile**
Condizioni: **da rifare**

Rivestimenti

Materiale: **non presenti**
condizioni: -

Impianti:

Elettrico

Tipologia: **non visibile**
condizioni: **da rifare**

Termico

Tipologia: **non visibile**

condizioni: **da rifare**

Idro-sanitario	Da rifare
Climatizzazione	Non presente
Radio diffusione	Non presente
Aspirazione centralizzata	Non presente
Allarme	Non presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- 1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.
- 2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.
- 3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.
- 4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.
- 5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
- 6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
- 7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 25% - 30%.
- 8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Cubatura reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	---------------------------	--------	------------------------

residenziale, commerciale, direzionale, servizi pubblici e sociali;	Cubatura realizzabile	3.600	1,00	/
---	-----------------------	-------	------	---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il Comune di Rovigo ha stimato d' ufficio il valore del fabbricato pignorato al fg. 19, mapp. 528 sub 5 nello stato di fatto come si trova in € 307.292,00.

8.2 Fonti di informazione:

Comune di Rovigo.

8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Cubatura edificabile</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale, commerciale, direzionale, servizi pubblici e sociali;	3.600	85,36	€307.292,00
Valore corpo			€ 307.292,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€307.292,00
Valore complessivo diritto e quota 1/2			€153.646,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Cubatura realizzabile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Padiglione ex ortopedia al mapp 528 sub 5 con terreno relativo	3.600 mc	€ 307.292,00	€ 153.646,00

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%) (-) € 46.094,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale, comunale ed urbanistica (date dal P.R.U. area ex ospedale civile di Rovigo, di complessivi € 400.000,00): (-) €400.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il Lotto 7, benchè composto da terreni e fabbricato non in continuità, non è indivisibile a causa di restrittivi

vincoli di carattere urbanistico.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" : -

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € -138.802,00

Prezzo di vendita della quota pignorata: € - 69.401,00

L' operazione di vendita del suddetto Lotto 7 non risulta affatto conveniente poiché i vincoli a carattere urbanistico sono talmente onerosi da renderne negativo il valore.

LOTTO 8
Beni in ROVIGO

Terreno edificabile
sito a Villamarzana (RO) , Parco del Donatore

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1/1 proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

- C.T. Comune di Villamarzana, fg. 13, mapp. 477, qualità vigneto, classe U, consistenza 1268 mq, reddito dominicale € 15,64 (deduz. A1), reddito agrario € 8,51.

Derivante: frazionamento del 24/04/2006, pratica RO0024688 in atti dal 24/04/2006 (n. 24688.1/2006)

Confini: il mappale 477 confina a Nord con il mappale 532, a Sud con i mappali 507, 506, 493, a Est con i mapp. 478 (parco del donatore) e via del Donatore, a Ovest con il mapp. 512.

Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e mappa catastale non sono emerse difformità.

Per quanto sopra si DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

I dati del bene citato nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita coincidono con quelli catastali aggiornati.

Il bene descritto risulta UNIVOCAMENTE IDENTIFICATO.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Villamarzana è un piccolo Comune a Sud-Est di Rovigo composto da circa 1.100 abitanti, che si sviluppa nelle prime vicinanze dell' autostrada A13 Bologna- Padova.

Il lotto in oggetto è situato nella parte Sud del centro abitato e fa parte di una recente lottizzazione.

Caratteristiche zona: tessuto urbano in adiacenza con zona agricola

Area urbanistica: C2 residenziale di espansione

Servizi presenti nella zona: servizi primari e secondari

Caratteristiche zone limitrofe: tessuto urbano del paese e parte agricola

Importanti centri limitrofi: -

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: A13 che collega Padova a Bologna

3. STATO DI POSSESSO:

L' immobile è libero da persone e cose.

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:

Nessuno

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:

- Iscrizione nn. 9286/2069 del 11/09/2008

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 07/08/2008, rep. 1926/8 emesso dal Tribunale di Rovigo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 428.500,00, totale € 452.000,00.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7914/1482 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (attualmente sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- Iscrizione nn. 12/4 del 02/01/2009

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 26/11/2008, rep. 2685/8 emesso dal Tribunale di Rovigo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 356.000,00, totale € 374.475,00.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7916/1484 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (attualmente sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- Iscrizione nn. 6290/1420 del 03/07/2009

Ipoteca legale nascente da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73, rep. 116183/99 del 23/06/2009 emessa da Equitalia Polis s.p.a., contro [REDACTED] capitale € 103.349,97, totale € 206.699,94.

Con l' annotazione ad iscrizione nn. 7917/1485 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili pignorati al fg. 17, mapp. 158 sub 4 (attualmente sub soppresso e sostituito dal sub. 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- **Trascrizione nn. 2981/1831 del 30/03/2010**, atto giudiziario nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 02/03/2010, rep. 330 emesso dal Tribunale di Rovigo, a favore della massa dei creditori fallimento [REDACTED] contro [REDACTED]

Con annotazione a trascrizione nn. 7981/1486 del 12/08/2011 l' ipoteca è stata eliminata dagli immobili al fg. 17, mapp. 158 sub 3, 4 (sub soppressi e sostituiti dal sub 5) compresi nel pignoramento. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- **Iscrizione nn. 8072/1189 del 04/12/2013**, ipoteca volontaria nascente da garanzia di apertura di credito del 03/12/2013, rep. 319/259 Notaio Santoro Amerigo, con sede a Rovigo, a favore di Cassa Padana banca di credito cooperativo – soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 175.000,00, totale € 262.500,00, durata 1 anno e 7 mesi.

Con annotazione ad iscrizione nn. 4602/619 del 04/06/2024 l' ipoteca viene eliminata nell' unico bene appartenente alla presente procedura (Comune di Rovigo, fg. 19, mapp. 138 sub 15), ma già pignorato e venduto nel 2022. **Attualmente tale ipoteca non colpisce gli immobili pignorati.**

- **Iscrizione nn. 7135/1080 del 24/11/2014**, ipoteca volontaria nascente a garanzia di mutuo condizionato del 21/11/2024, rep. 2920/2245 Notaio Morena Giovanna sede Rovigo, a favore di Banca Annia credito cooperativo di Cartura e del Polesine s.c., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni.

Grava sui **mapp. 158 sub 3, 4 (oggi sostituiti dal sub 5)**. L' annotazione n. 1511 del 11/10/2017 non riguarda gli immobili pignorati.

- **Ipoteca volontaria nn. 8447/1272 del 25/10/2017**, derivante da ipoteca volontaria estensione di ipoteca del 19/10/2017 Notaio Morena Giovanna, rep. 9829/8210, a favore di BCC di VE, PD, RO – Banca Annia soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni. **Grava su Rovigo sez. BO, fg. 7 , mapp. 169 sub 2.**

- **Iscrizione nn. 7847/1191 del 09/10/2017**, ipoteca volontaria nascente da estensione di ipoteca del 27/09/2017, rep. 9615/8032 Notaio Morena Giovanna sede Rovigo, a favore di BCC di VE, PD, RO – Banca Annia soc. coop., contro [REDACTED] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00, durata 3 anni. **Grava sui beni a Rovigo fg. 10, mapp. 336 sub 4, Villamarzana, fg. 13, mapp. 477.**

- **Iscrizione nn. 6821/940 del 20/08/2018**, ipoteca giudiziale data da decreto ingiuntivo del 30/07/2018, rep. 272/2018 emesso da Tribunale di Rovigo, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 14.531,52, totale € 15.647,74.

Secondo l' annotazione 7988/1219 del 04/10/2018 restrizione di beni, Notaio Morena Giovanna, rep. 12389/10533, gli unici beni pignorati ancora gravati da quest' ipoteca sono censiti al **fg. 17, mapp. 473 sub 41, 45, 76.**

- **Iscrizione nn. 6822/941 del 20/08/2018**, ipoteca giudiziale data da sentenza di condanna del 19/06/2018 n. rep. 176/2018 emessa dal Tribunale di Rovigo, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Secondo l' annotazione 7987/1218 del 04/10/2018 restrizione di beni, Notaio Morena Giovanna, rep. 12388/10532, gli unici beni pignorati ancora gravati da quest' ipoteca sono censiti al **fg. 17, mapp. 473 sub 41, 45, 76.**

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, iscritta a Rovigo il 17/11/2021 ai n.ri 9676/1314** a firma dell' Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma del 16/11/2021, rep. 1244/9921, per la somma di complessivi € 294.893,66, di cui capitale € 147.446,83 a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma, contro [REDACTED] ipoteca gravante oltre che sull' immobile pignorato anche su: C.F. di Rovigo foglio 10 part. 336 sub 80, foglio 17 part. 158 sub 5 e su C.T. di Villamarzana (RO) foglio 13 part. 477.

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, iscritta a Rovigo il 21/07/2022 ai n.ri 6254/931** a firma dell' Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma del 20/07/2022, rep. 1375/9922, per la somma di complessivi € 97.175,88, di cui capitale

€ 48.587,94, a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma, contro [REDACTED]
[REDACTED] ipoteca gravante oltre che sull' immobile pignorato anche su: C.F.
di Rovigo foglio 10 part. 336 sub 80, foglio 17 part. 158 sub 5 e su C.T. di
Villamarzana (RO) foglio 13 part. 477.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Trascrizione nn. 10810/7863 del 21/12/2022, verbale di pignoramento immobili del
17/11/2022, rep. 2523 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo, a favore di
Buonconsiglio 4 s.r.l., contro [REDACTED], gravante sull' immobile di
Rovigo fg. 19 , mapp. 138 sub 15. Annotazione a trascrizione nn. 4605/622 del
04/06/2024. **Tale pignoramento colpisce un immobile scartato nella precedente
procedura perché già venduto.**

Trascrizione nn. 8885/6513 del 24/10/2024, verbale di pignoramento immobili del
07/10/2024, rep. 2680 emesso da ufficiale giudiziario Tribunale di Rovigo, a favore
BCC NPLS 2020 srl, contro [REDACTED] Presente
procedura esecutiva.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Amministratore condominiale: -
Spese straordinarie già deliberate:-
Millesimi di proprietà: -
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: -
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
Attestazione Prestazione Energetica: -
Indice di prestazione energetica: -
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
Avvertenze ulteriori: -

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Per atto di compravendita del 14/10/2014 rep. 188707/23732 Notaio Gabiniio Claudio di Rovigo,
trascritto il 20/10/2014 nn. 6189/4308 da potere di [REDACTED]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

nessuna

7.1 *Conformità edilizia:*

Non esistono ancora progetti né edifici insistenti sul lotto edificabile

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	P.I. n. 2
In forza della delibera:-	Delibera di C.C. del n. 4 del 13/03/2021
Zona omogenea:	C2 residenziale di espansione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30 - NTO del P.I.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	1 mc/mq, max 2 livelli fuori terra, destinazione residenziale
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI'

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Descrizione: **Terreno edificabile****Quota e tipologia del diritto**

1/1 proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: mq 1.268,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:

1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;

3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;

4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.

2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando

il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.

3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.

4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.

5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 25% - 30%.

8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile	sup lorda di pavimento	1.268	1,00	1.268,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sotto categoria: terreno edificabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1.2024

Zona: Villamarzana

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: terreni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato media (€/mq): **NON CENSITI dall' OMI.**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i

vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decurterà il costo di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie di zona, annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

terreni edificabili €/mq di superficie edificabile 400,00

8.3 Valutazione corpi:

La potenzialità edificatoria prevede:

- un indice di edificabilità di 1/mc/mq
- 2 livelli fuori terrazza
- destinazione residenziale

La cubatura massima edificabile è quindi di 1268 mc e di mq 422. Il valore del lotto sarà quindi di €/mq 400,00 x 422 mq = € 168.800,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	422	€/mq 400,00	€ 168.800,00
Valore corpo			€ 168.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 168.800,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1			€ 168.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Terreno edificabile		€ 168.800,00	€ 168.800,00

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%)

(-) € 25.320,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale: (-) € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile è indivisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" : -

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 143.480,00

Allegati

Titolo di provenienza

Documentazione fotografica

Documenti catastali

Ispezione ipotecaria

Certificato di Destinazione Urbanistica

Licenze edilizie

Contratto di locazione

Documentazione Amministrazione condominiale

Data generazione 17/03/2025

L'Esperto alla stima

Arch. Roberta Miotto



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Roberta Miotto", written over a light blue circular watermark or background.