

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DEL VENETO CENTRALE –
CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP**

contro: **[REDACTED]**

n. Gen. Rep. **104/2023**

data udienza di comparizione parti ex
art. 569 c.p.c. : **03.05.2024 ore 12.15**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziario**

INTEGRAZIONE A RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Depositato telematicamente in data 13/12/2023
Lotto 1 e 2

Esperto alla stima:
Geom. **Serena Zerbinati**
Studio in: Via G. Verdi 159 - 45024 Fiesso Umbertiano
Codice fiscale: ZRBSRN74L47D577J - Partita IVA:01147760290
email: zerbinatiserena@libero.it P.e.c. serena.zerbinati@geopec.it
Telefono e fax: 0425 754545

QUESITO

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inadeguati. 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 Ediservicesrl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservicesrl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservicesrl, 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 dell'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 delle 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 compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento;
- d) Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. **REDIGA** quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, le **eventuali particolari pattuizioni previsto 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 ci necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura

- Iscrizioni
- Pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli
- Difficoltà urbanistico edilizie
- Difficoltà Catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali Cause in corso
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ci anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/certificazione.
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)
- La valutazione complessiva dei beni 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 per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- Nel caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.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 dell'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 alcuni 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 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 verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. **DEPOSITI** la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservicesrl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli .

5. **INVII** altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario.

6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente 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 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.

Come da incarico ricevuto in sede di udienza del 01/03/2024 si presenta di seguito rapporto di valutazione, ad integrazione di quello già depositato telematicamente in data 13/12/2023, con l'individuazione di n.2 lotti distinti, uno in piena proprietà dell'esecutato ed uno in comproprietà con altro soggetto.

In premessa si precisa che il Sig. [REDACTED] (esecutato) risulta deceduto in data 16/08/2023 e che ad oggi non risulta presentata denuncia di successione con relative volture catastali ed accettazione di eredità da parte degli eredi.

Beni in Rovigo (**Rovigo**)
Via Antonio Rosmini n.18

Lotto n.1



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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento al piano primo [A2] con accessorio al piano terra adibito a garage in Via Antonio Rosmini .18.

1/1 - Diritto di proprietà

Spettante a

[REDACTED] Prop. per 1/1

Altri proprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (All.n.ri 1,2,3)

Comune di Rovigo

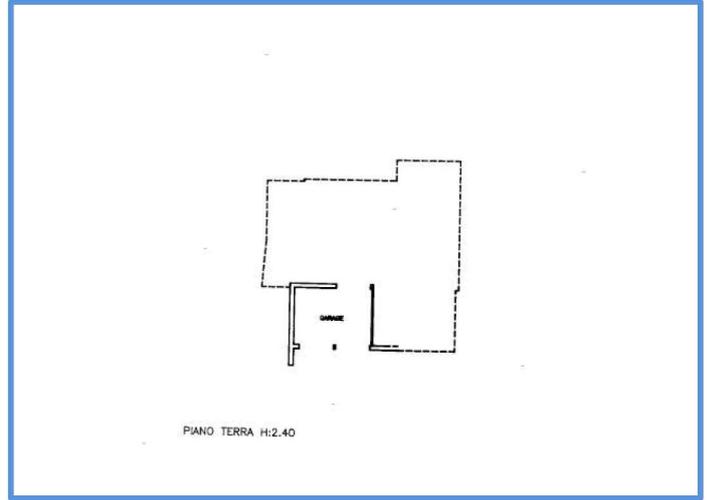
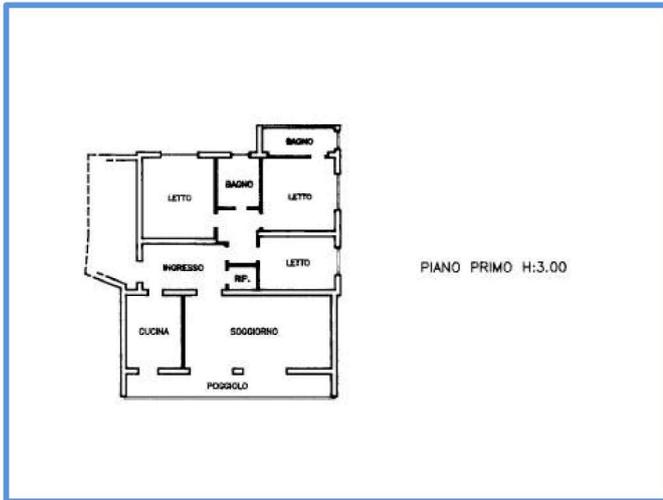
Intestazione:

[REDACTED] Prop. per 1/1

- **Fg.RO26 mapp.12 sub.6, Via Antonio Rosmini n.18, p.2, cat.A/2, cl.2, cons.6,5 vani, sup.mq.144, rendita € 587,47**
- **Fg.RO26 mapp.12 sub.5, Via Antonio Rosmini n.18, p.T, cat.C/6, cl.2, cons.23 mq., rendita € 66,52**

derivante da:

- Variazione toponomastica del 26/09/2017 Pratica n. RO0052168 in atti dal 26/09/2017 variazione toponomastica d'ufficio (n.15497.1/2017)
- Variazione nel classamento del 25/06/2009 Pratica n. RO0084536 in atti dal 25/06/2009 variazione di classamento (n. 8152.1/2009)
- Variazione del 27/10/1998 in atti dal 27/10/1998 divisione ristrutturazione (n. X01530.1/1998)
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Impianto meccanografico del 30/06/1987



Identificato al catasto Terreni:

Comune/C.rio di Rovigo

Intestazione:

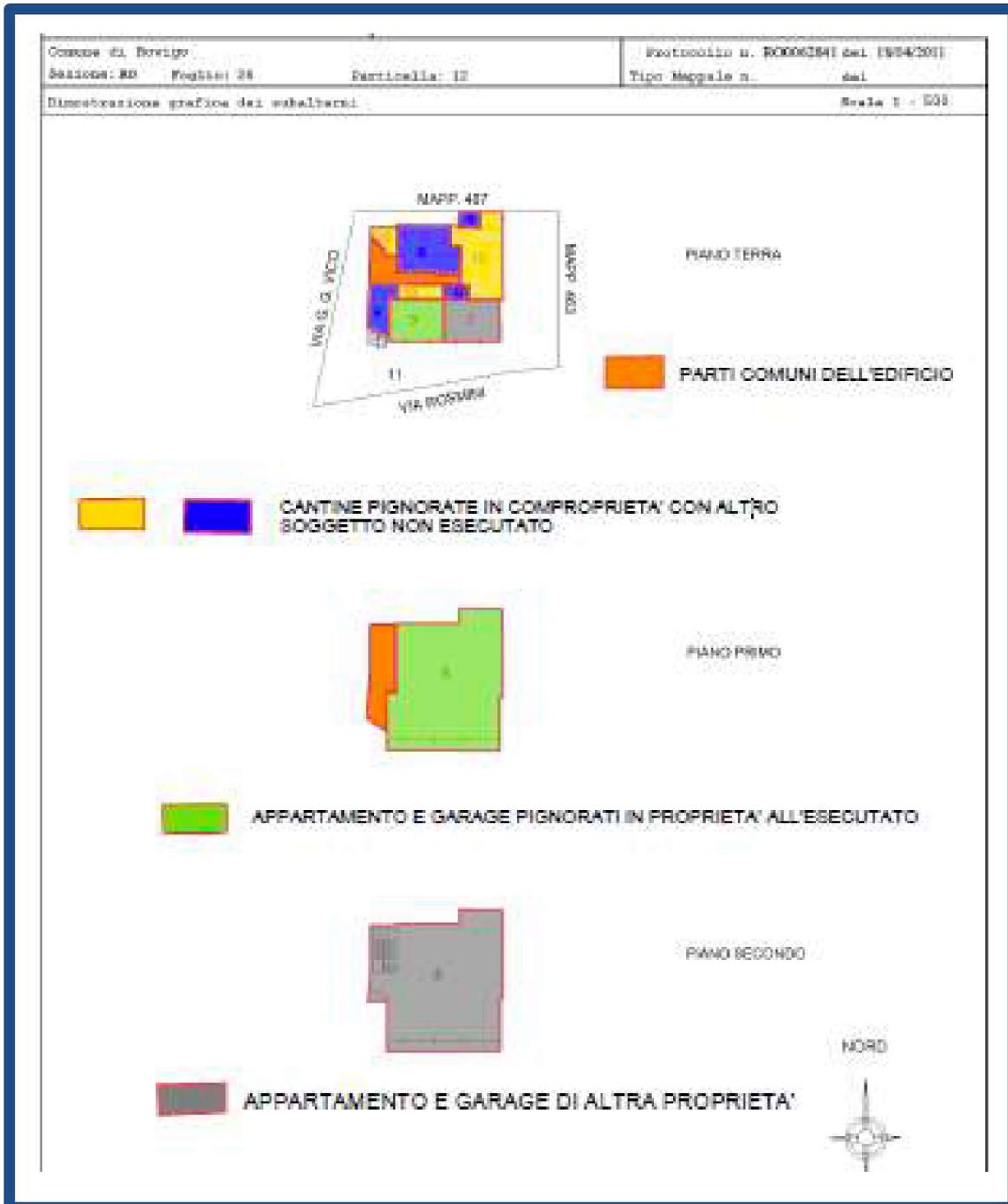
Area di enti urbani e promiscui

- **Fg.26, mapp.12, qualità E.U., superficie catastale are 04.33**

Derivante da:

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 09/10/2003 Pratica n. 110315 in atti dal 09/10/2003 (n. 8235.1/2003)
- Impianto meccanografico del 08/07/1976

Con utilità comune censite al N.C.E.U. al Foglio RO/26 mappale n.12 sub.11 B.C.N.C. (Vano scala e corte)



Confini: per l'intero lotto
 N – mappale n.487
 E – mappale n.463
 S – Via Rosmini e mappale n.2174
 O - mappale n.2174

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica, la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto del bene acquisito dalla procedura esecutiva (rilevato alla data del sopralluogo), non corrisponde con la rappresentazione grafica riportata sulla planimetria catastale. (VEDI CONFORMITA' EDILIZIA)

Si precisa, inoltre, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area esclusiva, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificate dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento al piano primo con garage al piano terra in fabbricato condominiale ubicato in Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo, Via Antonio Rosmini n.18.

Caratteristiche zona:	centrale
area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti i principali servizi si trovano nel centro abitato di Rovigo che dista circa Km.0,10
Caratteristiche zone limitrofe:	Non specificato
Importanti centri limitrofi:	Non specificato
Attrazioni paesaggistiche:	Non specificato
Attrazioni storiche:	Non specificato
Principali collegamenti pubblici:	Autobus di linea Km.0,50, S.S.16 Km.0,50, Stazione dei treni Km.1,00 linea ferroviaria Padova-Bologna

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all. n.4)

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* con verifica del 07.12.2023, effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Servitù di passaggio a favore degli immobili oggetto della presente:* Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva

A favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO SOCIETA' PER AZIONI** contro [REDACTED]

Derivante da concessione a garanzie di mutuo fondiario

Importo ipoteca £.340.000.000 Importo capitale: £.170.000.000

A rogito Notaio Paolo Merlo di Rovigo in data 25/03/2011 ai nn.106488/22964 iscritto a Rovigo in data 04/04/2011 ai nn. R.G.3342 – R.P.591

La formalità è stata iscritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato con la loro identificazione originaria.

- Ipoteca giudiziale

A favore di **BANCA DEL VENETO CENTRALE - CREDITO COOPERATIVO SOOC. COOP.**

contro [REDACTED]

Derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca €.70.000,00 Importo capitale: €.44.197,99

A rogito Tribunale ordinario di Rovigo in data 24/08/2022 ai nn.1679 iscritto a Rovigo in data 19/12/2022 ai nn. R.G.10686 – R.P.1620

La formalità è stata iscritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato riferita alla quota pari 1/1 dell'abitazione e del garage e riferita alla quota di 1/2 per i magazzini.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di **BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**

contro [REDACTED]

Derivante da verbale di pignoramento immobili

a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 09/06/2023 ai nn.1180/2023 trascritto a Rovigo in data 13/07/2023 ai nn. R.G.5927 – R.P.4488;

La formalità è stata trascritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato riferita alla quota pari 1/1 dell'abitazione e del garage e riferita alla quota di 1/2 per i magazzini.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* in data 07.12.2023 sia presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Rovigo sia presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, è stato effettuato l'aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti. A carico dell'esecutato non sono emerse nuove formalità oltre a quelle sopra evidenziate, né variazioni catastali dei beni pignorati.

4.3 Misure Penali dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (All. n.5)

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (All. n.ri 5 e 6)

In premessa si precisa che sul bene pignorato non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi (esclusi quelli di natura condominiale) e nemmeno vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti da P.R.G. vigente.

Si precisa inoltre che, come già evidenziato, il Sig. [REDACTED] risulta deceduto in data 16/08/2023 come da allegato certificato di morte e che non risulta agli atti essere stata presentata denuncia di successione.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 04/06/1989 al 18/02/1997

In forza di denuncia di successione a rogito Notaio Mauro Coppola di Occhiobello data 15/10/1993 ai nn.33918.

Numero pratica: Concessione accessi carrai e pedonali

Intestazione: XXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Concessione
 Per lavori di modifica recinzione esistente
 Presentata in data 10/12/1997 P.G.19561 U.T.1512
 Rilascio in data 30/03/1998

7.1 Conformità edilizia:

A seguito di sopralluogo effettuato in data 25/10/2023 ed in base alla documentazione reperita a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Rovigo sono emerse osservazioni e/o pregiudizievoli in merito alla regolarità edilizia delle unità immobiliari pignorate.

Rispetto alla situazione autorizzata con i provvedimenti sopra elencati si segnala che sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Negli elaborati di progetto reperiti all'interno della Concessione edilizia n.411/97 il vano cucina riporta una larghezza pari a ml.2,37 mentre in sede di sopralluogo è stata rilevata larghezza pari a ml.3,00 e la porta finestra per accedere al poggiolo dalla cucina risulta spostata rispetto a quanto autorizzato.
- 2) Le porte finestre del soggiorno, prospicienti il poggiolo, risultano avere dimensioni diverse da quelle autorizzate e la porta che dall'entrata accede al soggiorno risulta spostata rispetto a quanto concesso.
- 3) Sugli elaborati di progetto e sulla planimetria catastale viene riportata altezza del piano pari a ml.3,00 in sede di sopralluogo è stata rilevata un'altezza pari a ml.2.85.

Si precisa inoltre:

- essendo il garage al piano terra comunicante con unità immobiliare a destinazione cantina oggetto del lotto n.2 ed identificata con il sub.10 si dovrà prevedere da parte dell'eventuale aggiudicatario la costruzione di divisorio al fine di rendere indipendenti le due unità.
- La caldaia risulta attualmente all'interno di ripostiglio facente parte del lotto n.2 pertanto si prevede, da parte dell'eventuale aggiudicatario, lo spostamento della caldaia all'interno dell'unità abitativa del presente lotto (o sul poggiolo). Non si è in grado di valutare se le caratteristiche dell'attuale caldaia risultano essere conformi alle normative attuali e se la stessa può essere spostata senza creare anomalie al normale funzionamento pertanto si prevede l'acquisto di nuova caldaia.

Per le discordanze sopra evidenziate ai punti 1,2 e 3 si prevede, da parte dell'eventuale aggiudicatario, presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/01 ed aggiornamento della planimetria catastale al fine di uniformare le misure delle unità immobiliare con lo stato di fatto.

I costi per tale pratica sono stimati in

- €. 4.000,00 circa comprensivi di diritti di presentazione e spese tecniche e oneri accessori e sanzione amministrativa comprendente relazione di idoneità statica dell'edificio rilasciata da tecnico abilitato.

Mentre per costruzione divisorio e acquisto nuova caldaia si ipotizzano i seguenti costi:

- €. 1.000,00 Costruzione divisorio interno
- €. 5.000,00 per acquisto e spostamento di nuova caldaia.

Tali importi, essendo indicativi, potrebbero subire variazioni in sede di definizione della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico competente e da parte di imprese esecutrici dei lavori.

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
Zona omogenea:	B3 – semiestensiva esistente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

A seguito del sopralluogo effettuato ed in base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polesella, non sembrano emergere osservazioni o pregiudiziali in merito alla liceità urbanistica dell'immobile acquisito dalla procedura esecutiva, da ritenersi pertanto sostanzialmente legittimo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione:

Abitazione di tipo civile [A2] (all. n.8)**DESCRIZIONE GENERALE**

Appartamento al piano rialzato/primo con accessorio adibito a garage al piano terra in fabbricato condominiale con diritti sulla sottostante e circostante area pertinenziale della superficie di mq.433. catastali ed ubicato in via Rosmini n.18 a Rovigo.

L'intero fabbricato del tipo condominiale, a tre piani fuori terra avente struttura in muratura portante in laterizio, solai in latero-cemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate, manto di copertura in laterizio è ubicato in piena zona Residenziale di Rovigo e comprende due appartamenti, uno al piano rialzato/primo ed uno al piano secondo, due garage, due cantine e parti comuni quali vano scala e disimpegno al piano terra il tutto completamente recintato ed accessibile direttamente dalla via pubblica.

**DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE**

L'appartamento, al quale si accede sia dalla scala esterna che dagli spazi interni comuni, è composto da un ingresso, una cucina, un pranzo-soggiorno, tre stanze letto, due bagni, un ripostiglio ed un disimpegno, per una consistenza lorda di mq.146,00, con un ampio poggiolo sul fronte di mq.13,00. L'altezza del piano è di ml. 2.85.

L'unità immobiliare presenta pavimenti in parquet in tutti i vani salvo in cucina e bagni dove sono in monocottura con rivestimenti in ceramica, serramenti in legno con vetrocamera e teli avvolgibili in PVC meccanizzati nella sala e cucina, bancali e soglie di porte e finestre in marmo, porte interne in legno massiccio, tinteggiatura delle pareti in marmorino, impianto elettrico funzionante con salvavita, impianto di riscaldamento con caldaia funzionante a metano e radiatori in elementi in alluminio radianti, sistema di raffrescamento dell'aria, poggiolo con parapetto in c.a. a vista e ferro lavorato, videocitofono, portoncino di ingresso blindato il tutto in buono stato manutentivo.

DESCRIZIONE GARAGE

L'unità immobiliare adibita a garage, alla quale si accede esclusivamente dalla porta esterna, è costituita da un unico locale con doppia porta carrabile, presenta buone caratteristiche sia costruttive che manutentive avente consistenza lorda di mq.23,00 con altezza interna di ml. 2.40.

Il locale risulta completamente tinteggiato e provvisto di impianto elettrico funzionante.

Il fabbricato è sprovvisto dei certificati di conformità previsti dalla L.46/90 e successive modifiche ed integrazioni, come pure dell'attestato di certificazione energetica.-

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Quota di spettanza	Coeff.	Sup. equivalente
Appartamento	sup esterna lorda	146,00	1/1	1,00	146,00
Poggiolo	sup esterna lorda	13,00	1/1	0,10	1,30
Garage	sup esterna lorda	23,00	1/1	0,50	11,50
		182,00			158,80

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In sede di deposito di relazione di stima lotto unico, depositato telematicamente in data 13/12/2023, per abitazione garage e cantine, è stato determinato il valore di mercato dell'immobile mediante il procedimento di stima Market Comparison Approach (MCA).

Il valore stimato risulta essere € 173.000,00 per una superficie commerciale ragguagliata pari a mq. 173,65 pertanto il valore a metro quadrato risulta essere di € 996,25 (Valore a metro quadrato = € 173.000,00/173,65 = €/mq. 996,25).

Essendo la superficie equivalente del presente lotto pari a mq. 158,80 ed essendo il valore a mq. pari a € 996,25 il Valore immobile lotto 1 è dato dal rapporto € 996,25 x 158,80 = € 158.204,50

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, conoscenze personali del valutatore e verifiche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ricerca comparabili).

8.3 Valutazione corpi:

Per il procedimento di stima si veda l'allegato n.9

ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico A/2 e garage	158,80	182,00	€ 158.204,50	€ 158.204,50
				€ 158.204,50	€ 158.204,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 23.730,67
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Spese formazione divisorio ed acquisto e posa caldaia	€ 6.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 124.473,82
Valore immobile al netto delle decurtazioni arrotondato per difetto:	€ 124.000,00

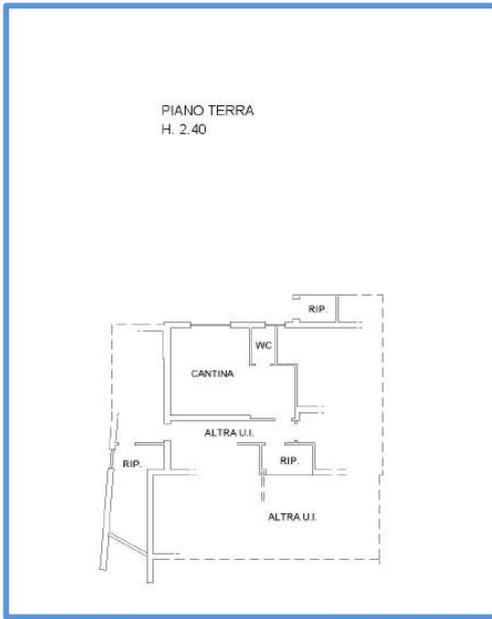
Allegati

Vedasi quanto depositato telematicamente in sede di deposito della relazione di stima lotto unico.

Fiesso Umbertiano 15.04.2024

L'Esperto alla stima
Geom. **Serena Zerbinati**
(firma apposta digitalmente)

SUB.9



SUB.10



Identificato al catasto Terreni:

Comune/C.rio di Rovigo

Intestazione:

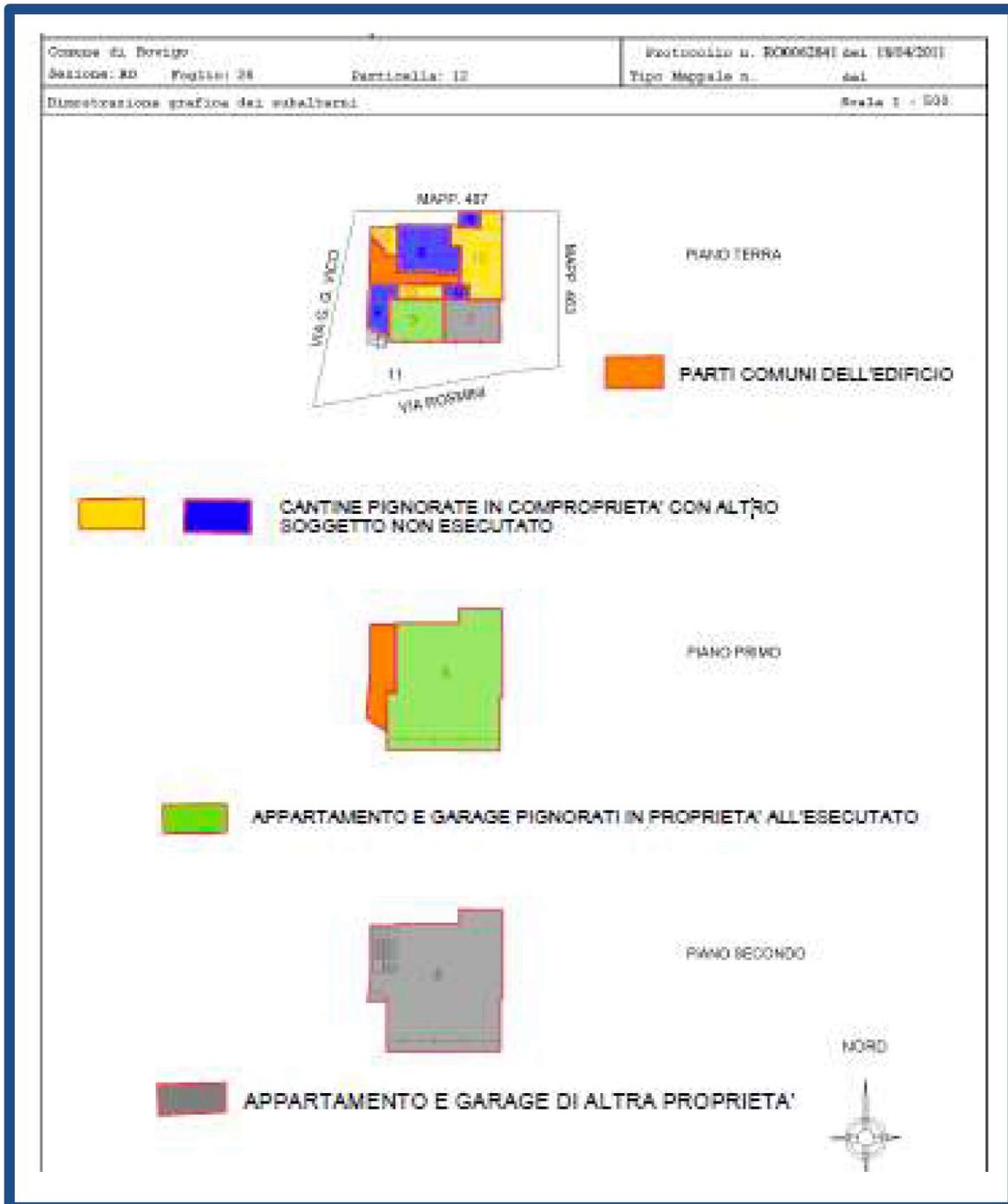
Area di enti urbani e promiscui

- ***Fg.26, mapp.12, qualità E.U., superficie catastale are 04.33***

Derivante da:

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 09/10/2003 Pratica n. 110315 in atti dal 09/10/2003 (n. 8235.1/2003)
- Impianto meccanografico del 08/07/1976

Con utilità comune censite al N.C.E.U. al Foglio RO/26 mappale n.12 sub.11 B.C.N.C. (Vano scala e corte)



Confini: per l'intero lotto
 N – mappale n.487
 E – mappale n.463
 S – Via Rosmini e mappale n.2174
 O - mappale n.2174

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica, la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto del bene acquisito dalla procedura esecutiva (rilevato alla data del sopralluogo), non corrisponde con la rappresentazione grafica riportata sulla planimetria catastale. (VEDI CONFORMITA' EDILIZIA)

Si precisa, inoltre, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area esclusiva, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificate dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Accessori abitativi con destinazione cantina in comproprietà al piano terra in fabbricato condominiale ubicato in Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo, Via Antonio Rosmini n.18.

Caratteristiche zona:	centrale
area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti i principali servizi si trovano nel centro abitato di Rovigo che dista circa Km.0,10
Caratteristiche zone limitrofe:	Non specificato
Importanti centri limitrofi:	Non specificato
Attrazioni paesaggistiche:	Non specificato
Attrazioni storiche:	Non specificato
Principali collegamenti pubblici:	Autobus di linea Km.0,50, S.S.16 Km.0,50, Stazione dei treni Km.1,00 linea ferroviaria Padova-Bologna

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di comproprietaria degli immobili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (all. n.4)

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* con verifica del 07.12.2023, effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Servitù di passaggio a favore degli immobili oggetto della presente:* Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva

A favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO SOCIETA' PER AZIONI** contro [REDACTED]

Derivante da concessione a garanzie di mutuo fondiario

Importo ipoteca £.340.000.000 Importo capitale: £.170.000.000

A rogito Notaio Paolo Merlo di Rovigo in data 25/03/2011 ai nn.106488/22964 iscritto a Rovigo in data 04/04/2011 ai nn. R.G.3342 – R.P.591

La formalità è stata iscritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato con la loro identificazione originaria.

- Ipoteca giudiziale

A favore di **BANCA DEL VENETO CENTRALE - CREDITO COOPERATIVO SOOC. COOP.**

contro [REDACTED]

Derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca €.70.000,00 Importo capitale: €.44.197,99

A rogito Tribunale ordinario di Rovigo in data 24/08/2022 ai nn.1679 iscritto a Rovigo in data 19/12/2022 ai nn. R.G.10686 – R.P.1620

La formalità è stata iscritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato riferita alla quota pari 1/1 dell'abitazione e del garage e riferita alla quota di 1/2 per i magazzini.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di **BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**

contro [REDACTED]

Derivante da verbale di pignoramento immobili

a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 09/06/2023 ai nn.1180/2023 trascritto a Rovigo in data 13/07/2023 ai nn. R.G.5927 – R.P.4488;

La formalità è stata trascritta a carico dei beni oggetto della presente, sulla piena proprietà spettante all'esecutato riferita alla quota pari 1/1 dell'abitazione e del garage e riferita alla quota di 1/2 per i magazzini.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* in data 07.12.2023 sia presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Rovigo sia presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, è stato effettuato l'aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti. A carico dell'esecutato non sono emerse nuove formalità oltre a quelle sopra evidenziate, né variazioni catastali dei beni pignorati.

4.3 Misure Penali dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (All. n.5)

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (All. n.ri 5 e 6)

In premessa si precisa che sul bene pignorato non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi (esclusi quelli di natura condominiale) e nemmeno vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti da P.R.G. vigente.

Si precisa inoltre che, come già evidenziato, il Sig. [REDACTED] risulta deceduto in data 16/08/2023 come da allegato certificato di morte e che non risulta agli atti essere stata presentata denuncia di successione.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED].

dal 04/06/1989 al 18/02/1997

In forza di denuncia di successione a rogito Notaio Mauro Coppola di Occhiobello data 15/10/1993 ai nn.33918.

Descrizione:

Abitazione di tipo civile [A2] ed accessori (all. n.8)**DESCRIZIONE GENERALE**

L'intero fabbricato del tipo condominiale, a tre piani fuori terra avente struttura in muratura portante in laterizio, solai in latero-cemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate, manto di copertura in laterizio è ubicato in piena zona Residenziale di Rovigo e comprende due appartamenti, uno al piano rialzato/primo ed uno al piano secondo, due garage, due cantine e parti comuni quali vano scala e disimpegno al piano terra il tutto completamente recintato ed accessibile direttamente dalla via pubblica.

**DESCRIZIONE CANTINE**

Le cantine, in comproprietà con altro soggetto non esecutato, sono accessibili esclusivamente dalle parti comuni interne, hanno consistenze, individuate come da planimetrie u.i.u. catastali, di mq. 49 (sub.9) e mq. 50 (sub.10) con altezza di ml.2.40, sono provviste di proprio servizio igienico e presentano buone caratteristiche sia costruttive che manutentive per lo specifico utilizzo.

SUB:9

Il locale risulta completamente tinteggiato con impianto elettrico funzionante serramento in legno con vetro-camera.

E' presente un servizio igienico funzionante, con pavimento e rivestimento in ceramica e porta in legno. A questa u.i. sono collegati tre ripostigli di cui due accessibili dalle parti comuni interne, uno sotto la rampa della scala esterna ed uno dal corridoio centrale, mentre il terzo consiste nel locale dove è allocata la caldaia del piano secondo ed è accessibile esclusivamente dall'esterno.

SUB.10

Il locale risulta completamente tinteggiato con impianto elettrico funzionante serramento in legno con vetro-camera.

E' presente un servizio igienico funzionante, con pavimento e rivestimento in ceramica e porta in legno. A questa u.i. sono collegati tre ripostigli di cui due accessibili dalle parti comuni interne, uno sotto la scala interna ed uno dal corridoio centrale, mentre il terzo consiste nel locale dove è allocata la caldaia del piano rialzato/primo ed è accessibile esclusivamente dall'esterno.

Da informazione assunte in loco gli impianti della presente unità immobiliare sono collegati all'appartamento del piano secondo di altra proprietà.

Il fabbricato è sprovvisto dei certificati di conformità previsti dalla L.46/90 e successive modifiche ed integrazioni, come pure dell'attestato di certificazione energetica.-

Destinazione	Parametro	Sup.reale	Quota di spettanza	Coeff.	Sup. equivalente
Cantina sub.9	sup esterna lorda	49,00	1/2	0,30	7,35
Cantina sub.10	sup esterna lorda	50,00	1/2	0,30	7,50
		99,00			14,85

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Come ribadito per il lotto n.1, in sede di deposito di relazione di stima lotto unico, depositato telematicamente in data 13/12/2023, per abitazione garage e cantine, è stato determinato il valore di mercato dell'immobile mediante il procedimento di stima Market Comparison Approach (MCA).

Il valore stimato risulta essere €.173.000,00 per una superficie commerciale ragguagliata pari a mq.173,65 pertanto il valore a metro quadrato risulta essere di €.996,25 (Valore a metro quadrato = €.173.000,00/173,65= €/mq.996,25).

Essendo la superficie equivalente del presente lotto, per la quota di spettanza dell'esecutato, pari a mq.14,85 ed essendo il valore a mq. pari a € 996,25 il Valore immobile lotto 2 è dato dal rapporto €.996,25 x 14,85 = €. 14.794,31.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, conoscenze personali del valutatore e verifiche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ricerca comparabili).

8.3 Valutazione corpi:

Per il procedimento di stima si veda l'allegato n.9

ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. lorda	Valore per la quota di spettanza pari ad 1/2	Valore diritto e quota
A	n.2 accessori con destinazione cantina	14,85	99,00	€ 14.794,31	€ 14.794,31
				€ 14.794,31	€ 14.794,31

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 2.219,15
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 8.575,16
Valore immobile al netto delle decurtazioni arrotondato per eccesso:	€ 9.000,00

Allegati

Vedasi quanto depositato telematicamente in sede di deposito della relazione di stima lotto unico.

Fiesso Umbertiano 15.04.2024

L'Esperto alla stima
Geom. **Serena Zerbinati**