
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCCHPLS 2020 S.r.l. con sede in Conegliano (TV)**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **46/2023 + 161/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale della Cooperazione n. 27 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

[REDACTED] foglio 9, particella 633, subalterno 3, indirizzo Viale della Cooperazione n. 27, piano T-1, comune Rovigo, categoria C/3, classe 2, superficie 192 mq, rendita € 292,99

[REDACTED] prop. 1/3, [REDACTED]
[REDACTED] prop. 1/3 e [REDACTED]
[REDACTED] prop. 1/3, foglio 9, particella 633, subalterno 7, indirizzo Viale della Cooperazione n. 27, piano T, comune Rovigo, categoria F/1, consistenza 237 mq

sezione censuaria Rovigofoglio 9, particella 633, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1.500 mq

2. Stato di possesso

Bene: Viale della Cooperazione n. 27 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale della Cooperazione n. 27 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale della Cooperazione n. 27 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO - PADOVA - SOCIETA' COOPERATIVA [REDACTED] EQUITALIA POLIS S.P.A., EQUITALIA NORD S.P.A., BCC NPLS 2020 s.r.l.



5 Comproprietari

Beni: Viale della Cooperazione n. 27 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale della Cooperazione n. 27 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale della Cooperazione n. 27 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Viale della Cooperazione n. 27 - Rovigo (RO) - 45100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 85.000,00

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 : ACCEDERE fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, as-



sumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

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



pianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5.

INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9.

FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. 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 Efy-System Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli



Beni in **Rovigo (RO)**
Località/Frazione
Viale della Cooperazione n. 27

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Capannone [C3] sito in Rovigo (RO) CAP: 45100, Viale dell Cooperazione n. 27

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] prop. 1/1

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 9, particella 633, subalterno 3, indirizzo Viale della Cooperazione n. 27, piano T-1, comune Rovigo, categoria C/3, classe 2, superficie 192 mq, rendita € 292,99

Confini: A Nord mapp. 633 sub 5, a Est mapp. 633 sub 2, a Sud mapp. 633 sub 7 e a Ovest mapp. 130

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] prop. 1/3,

[REDACTED] prop. 1/3 e [REDACTED] prop. 1/3, foglio 9, particella 633, subalterno 7, indirizzo Viale della Cooperazione n. 27, piano T, Comune Rovigo, categoria F/1, consistenza 237 mq

Il nuovo pignoramento colpisce anche i mapp. 633 sub 5 e sub 6, Intestati alla stessa Ditta del mapp. 633 sub 7.

I confini per il mapp. 633 sub 5 sono: A Nord mapp. 633, A Est Viale della Coperativa e mapp. 633 (parte), A Sud mapp. 633 sub 6 e A Ovest mapp. 633 sub 2.

I confini per il mapp. 633 sub 6 sono: A Nord il mapp. 633 sub5, A Est Via della costituzione, A Sud mapp. 633 sub 7 e A Ovest mapp. 633 sub 2.

Confini: A Nord mapp. 633 sub 3 - sub 2 e sub 6, a Est Viale della Cooperazione, a Sud mapp. 40 e a Ovest mapp. 130

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rovigo, foglio 9, particella 633, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1.500 mq

Confini: A Nord mapp. 130, a Est mapp. 130 - 133 e 304, a Sud mapp. 40 e a Ovest mapp. 130

Precisazione: La Ditta esecutata risulta, come sopra precisato proprietaria dei mapp. 637 sub 5 - sub 6 - sub 7 per la quota di 1/3.

Nella realtà la stessa Ditta ha sempre usufruito in modo esclusivo dell'area identificata



con il sub 7, mentre le altre aree (sub 5 e sub 6) sono sempre state e sono nella disponibilità esclusiva dei proprietari delle altre U.I. del medesimo edificio.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale e commerciale a traffico normale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi

Caratteristiche zone limitrofe: In parte aree agricole e soprattutto aree artigianali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Rovigo

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna

Attrazioni storiche: Nessuna

Principali collegamenti pubblici: Strade comunale e statali

3. STATO DI POSSESSO:

Libero: Dall'Accesso Atti presso l'Agenzia delle Entrate, si sono recuperati due contratti di comodato. Si precisa che in entrambi i contratti il Comodatario è deceduto (vedasi allegati)

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:

Vincolo di Inedificabilità redatto dal Notaio Claudio Gabinio il 22-03-89 Rep. n. 95871, trascritto a Rovigo il 30-03-1989 ai nn. 2484/1820.

NOTE. Il vincolo ha riguardato i mapp. 130 e 302, quest'ultimo ha originato e fa parte attualmente del mapp. 633 (dove sorge l'U.I. pignorata)

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO - PADOVA - SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00 ; A rogito di Notaio Wurzer Alessandro in data 09/07/2008 ai nn. 87094/15402; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 17/07/2008 ai nn. 7418/1642

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PIOVE DI SACCO - PADOVA - SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00 ; A rogito di Notaio Leotta Maria in data 04/08/2009 ai Rep. 86015/12993; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 06/08/2009 ai nn. 7776/1751

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 9.000,00; Importo capitale: € 4.574,54 ; A rogito di Giudice di Pace di Padova in data 04/03/2010 ai nn. 1283/2010; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 16/03/2010 ai nn. 2461/492

- Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA POLIS S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 28.713,14; Importo capitale: € 14.356,57 ; A rogito di EQUITALIA POLIS S.P.A. Rep. 164/7711; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 30/05/2011 ai nn. 5123/979

- Ipoteca riscossione annotata a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Ruolo; Importo ipoteca: € 45.269,88; Importo capitale: € 22.634,94 ; A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 09/05/2016 ai nn. 1117/7716; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 16/05/2016 ai nn. 3983/602

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2020 s.r.l. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo o Cautelare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova in data 22/03/2023 Rep n. 985 iscritto/trascritto a Rovigo in data 31/03/2023 ai nn. 2648/1985;

-Pignoramento a favore di BCC.NPLS2020 s.r.l. contro: [REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelante in data 15/09/2023 Rep n. 2058, presentato a Rovigo in data 06/10/2023 a nn. 8227/6156.

Precisazione: Il creditore precedente ha pignorato, con l'ultimo pignoramento, anche i mappali 663 sub 5 e sub 6.

Tali mappali non hanno nessun collegamento con il bene oggetto di stima, in quanto



rappresentano le aree esclusive al servizio di altri beni (633 sub 1 e 633 sub 2) pur essendo intestati come descritto precedentemente al punto 1 (Identificazione Catastale)

4.2.3 Vincolo di Inedificabilità:

Nessuno.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Regolare.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: L'immobile è pervenuto a [REDACTED] mediante Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Wurzer Alessandro, Notaio di Badia Polesine, del 09/07/2008 rep. 87093/15401, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo il 17/07/2008 al n. 4467 di formalità; a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

Con tale Atto la Ditta esecutata acquista la piena proprietà del mapp. 633 sub 3 e la quota di 1/3 dei mapp. 633 sub 5, sub 6 e sub 7.

Note: L'immobile era pervenuto a [REDACTED] mediante Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Wurzer Alessandro, Notaio di Badia Polesine, del 21/12/2006 rep. 84983/13717, trascritto l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo il 09/01/2007 al n. 231 di formalità a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]. L'acquisto

riguarda la piena proprietà del mapp. 633 sub 3 e la quota di 1/3 di mapp. 633 sub 5, sub 6 e sub 7. Originariamente i beni in oggetto erano pervenuti dalla [REDACTED]



██████████ in virtù di Atto pubblico di Compravendita a rogito Dott. Gabinio Claudio, Notaio in Rovigo, del 03/12/1996 rep. 138640, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo il 17/12/1996 al n. 6149 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione alla Edificabilità del 15/04/1989 N. 267 (U.T. 1606 - Prot. 17849 del 6-12-1988)

Intestazione ██████████

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso artigianale - residenziale

NOTE: Variante n. 137 del 26-03-91 alla C.E. n. 267 del 15-04-1989 rilasciata a '██████████' (U.T. 1243 prot. 13419 del 9-10-90) con rilascio di Agibilità del 13-06-1991 (Prot. n. 4746)

Concessione Edilizia n. 162 del 22-5-1996 (U.T. 1766/95 P.G. 21436) ██████████

██████████ (costruzione capannone ad uso artigianale) - con rilascio di Abitabilità del 22-4-1997 Prot. n. 3203

DIA rilasciata a ██████████ del 8/4/2008 prot. n. 18895/2008 (U.T. 387/2008) per realizzazione di una scala interna e di una porta esterna - DIA in variante alla UT 387/2008 nuovo U.T. 1091/08

7.1 Conformità edilizia: Regolare

Laboratori per arti e mestieri [C3]

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Note sulla conformità: Regolare

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto A

Il bene pignorato è costituito da un capannone articolato su due piani fuori terra, collegati fra loro da una scala interna con gradini in legno. Il piano terra presenta pavimentazioni in ceramica, ed è costituito da un unico ampio locale, anche se nella planimetria catastale viene riportata una parete (probabilmente in cartongesso) oggi demolita. Il piano terra è provvisto di un bagno, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, al quale si accede da una porta che conduce ad un piccolo disimpegno ricavato nel sottoscala. Le finestre sono con intelaiature in alluminio e vetro, ed esistono, oltre alla normale porta di ingresso altre due porte di cui una più ampia e del tipo basculante. Il piano primo è sempre costituito da un unico locale con ampie finestre



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 46 / 2023

sulle pareti Nord e Sud. Il pavimento è in legno ed anche questo locale è provvisto di un bagno con caratteristiche simili a quello del piano terra. Il soffitto - coperto è costituito da "coppelle" in cemento armato con una parte superiore formata da un foglio catramato. A tale riguardo al Piano primo, risultano delle infiltrazioni di acqua meteorica, probabilmente dovute alla usura del suddetto materiale catramato. L'infiltrazione dell'acqua di pioggia è visibile in più punti (vicino finestre) ed è purtroppo già visibile il suo deposito sul pavimento di legno. Pertanto, il futuro acquirente si troverà a sostenere i costi per tale intervento di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Le pareti delle murature perimetrali ed i soffitti sono regolarmente tinteggiati e il grado di finitura e di conservazione sono discreti. Esiste un impianto di riscaldamento con convettori e con caldaia a gas, posizionata nell'anti-bagno del Piano Terra (la funzionalità è da verificare). È presente un impianto di condizionamento con una unità esterna ed una interna. Esternamente le uniche due pareti visibili, (le altre sono in aderenza ad altre unità) sono regolarmente tenute. L'area di accesso, indentificata catastalmente col mapp. 633 sub. 7, è recintata e verso la strada pubblica e a circa 3 ml da questa, è posizionato un cancello metallico avente apertura elettrica, esiste quindi uno spazio fra il cancello e la strada dove sono posizionati i contatori del gas e dell'ENEL. Da quanto sopra descritto il capannone è completamente indipendente dalle altre unità (capannoni) esistenti in aderenza e non.

1. Quota e tipologia del diritto

██████████ prop. 1/1 relativamente al mapp. 633 sub 3, mentre per il mapp. 633 sub 7, sub 5 e sub 6, la quota di prop. è pari a 1/3

Superficie complessiva di circa mq **459,00**

E' posto al piano: T-1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 27;

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

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Da verificare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Da verificare

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Da verificare



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 46 / 2023

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone	sup lorda di pavimento	196,00	1,00	196,00
Accesso (prop. 1/3)	Superficie accesso	263,00	1,00	263,00
		459,00		459,00

N.B. La superficie di mq 263 indicata in tabella, deriva dalla somma delle superfici dei mapp. 633 sub 5 - sub 6 - sub 7, calcolata per 1/3. (mq. 263)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Dalla tabella di calcolo allegata, risulta un valore unitario di €/mq 540,00. Tenendo conto delle caratteristiche reali del bene (necessità di interventi), della sua ubicazione si ritiene di considerare un parametro unitario pari a €/mq 500,00 per cui risulta un valore complessivo riportato al successivo punto 8.3 dell' Elaborato.

Precisazione: Il valore complessivo si ritiene congruo in quanto per gli immobili simili a quello in oggetto, l'andamento del mercato immobiliare risulta penalizzato dalla crisi economica ancora esistente. (Nella zona vi sono capannoni di varie dimensioni chiusi e in vendita, pur essendo la zona stessa urbanizzata e sorta proprio per tipologia di immobili simili a quello oggetto di esecuzione).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Ufficio tecnico di Rovigo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rovigo.

8.3 Valutazione corpi:

A. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.235,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone	196,00	€ 500,00	€ 98.000,00
Accesso	263,00	€ 8,50	€ 2.235,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.235,50
Valore corpo			€ 100.235,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 100.235,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.235,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Laboratori per arti e mestieri [C3]	459,00	€ 100.235,00	€ 100.235,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 15.035,32



giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 85.200,17

arr.to a € **85.000,00**

Data generazione:

06-07-2023

Si allega: Visure Catastali

- Estratto di Mappa
- Planimetria ed Elaborato Planimetrico
- Atto di Provenienza
- Contratto di Comodato
- Certificato di morte del Comodatario
- Concessioni Edilizie
- Documentazione fotografica



	1	coefficienti correttivi	SUP. PARAMETRATE
ABITAZIONE	196	1	196
TOTALE	196		196

SUPERFICI ESTERNE	263
--------------------------	------------

costo mq	ABITAZIONE	1000,00 €	196.000,00 €
	TOTALE CC		196.000,00 €

DEPREZZAMENTO	155.037,53€						
DETERIORAMENT O FISICO	TIPOLOGIA	incidenza %		ETA' ATTUALE	VITA UTILE	DEPREZZAMEN TO	DEPREZZA MENTO
ABITAZIONE	COSTRUZIONE	70,00%	137.200,00 €	27	85	0,837201087	22.336,01€
	COPERTURA	25,00%	49.000,00 €	27	30	0,164314286	40.948,60€
	IMPIANTI	5,00%	9.800,00 €	27	30	0,637457143	3.552,92€
	TOTALE	100,00%	196.000,00 €				
OBSOLESCENZA FUNZIONALE	_adeguamenti sismici _miglioramenti energetici _miglioramenti nelle finiture					45,00%	88.200,00 €

SPESE TECNICHE	10%	19.600,00 €
ONERI COMUNALI	10%	19.600,00 €
UTILE DEL PROMOTORE	12%	23.520,00 €
		62.720,47 €

VALORE AREA	263	8,50€	2.250,00 €
--------------------	-----	-------	-------------------

VALORE TOTALE	105.917,97 €
----------------------	---------------------



N=55500

Direzione Provinciale di Rovigo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MERCURIO VITALIANO

Vis. tel. (0.90 euro)

E=1400

I Particella: 633



Comune: (RO) ROVIGO/C
Foglio: 9

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
21-Giu-2023 9:48:37
Protocollo pratica T51609/2023

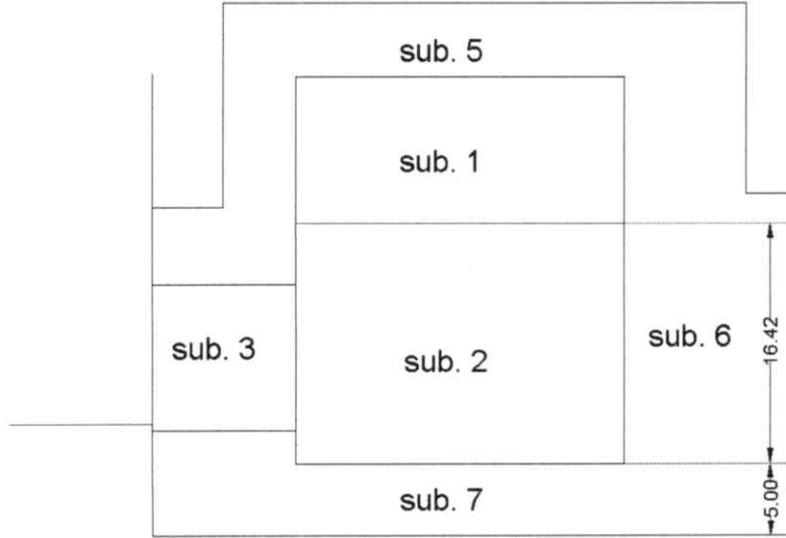


ELABORATO PLANIMETRICO

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rovigo**

Comune di Rovigo	Protocollo n. RO0095801 del 19/12/2006
Sezione: BO Foglio: 9 Particella: 633	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO TERRA
Scala 1:500



PIANO PRIMO
Scala 1:500



- SUB. 1 - LABORATORIO
- SUB. 2 - MAGAZZINO
- SUB. 3 - LABORATORIO
- SUB. 5 - AREA URBANA
- SUB. 6 - AREA URBANA
- SUB. 7 - AREA URBANA



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rovigo**

Dichiarazione protocollo n. RO0128129 del 19/09/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rovigo

Viale Della Cooperazione

civ. 27

Identificativi Catastali:

Sezione: BO

Foglio: 9

Particella: 633

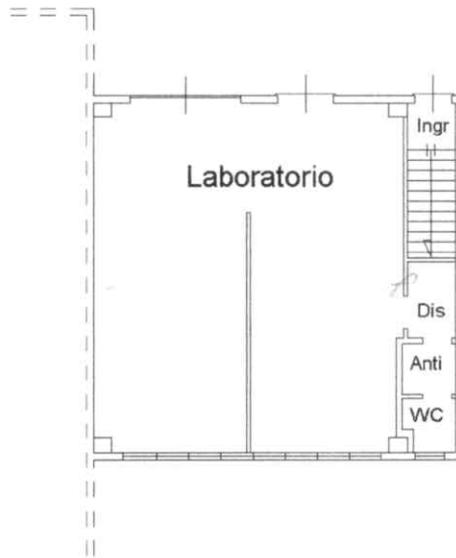
Subalterno: 3

Scheda n. 1

Scala 1:200

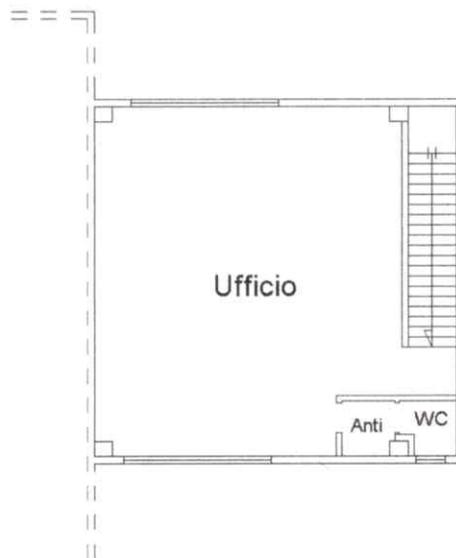
PIANO TERRA

H = 2,95 m



PIANO PRIMO

H = 2,90 m



Ultima planimetria in atti

Data: 21/06/2023 - n. T59990 - Richiedente: ZMBGLN50L29H620T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

