
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro:



N° Gen. Rep. **109/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - fabbricato ad uso
abitazione

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gorgo Spino n. 14 - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] foglio 7, particella 357, subalterno 3, indirizzo Via Gorgo Spino n. 14, comune Trecenta, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,0 vani

foglio 7, particella 357, subalterno 4, indirizzo Via Gorgo Spino n. 14, comune Trecenta, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq

sezione censuaria Trecentafoglio 7, particella 1553, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 446 mq, reddito dominicale: € € 5,11, reddito agrario: € € 2,99,

Ente Urbano, sezione censuaria Trecentafoglio 7, particella 357, qualità Ente Urbano, superficie catastale 654mq

2. Stato di possesso

Bene: Via Gorgo Spino n. 14 - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitazione

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] senza regolare contratto

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gorgo Spino n. 14 - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Gorgo Spino n. 14 - Trecenta (RO) - 45027

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti: 00 00 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE CASTELGUGLIELMO - ROVIGO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, 00 00 BANCA DI CREDITO COOPERATIVA DEL POLESINE - ROVIGO (RO) SOCIETA' COOPERATIVA, BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA



5 Comproprietari**Beni:** Via Gorgo Spino n. 14 - Trecenta (RO) - 45027**Lotto:** 001 - fabbricato ad uso abitazione**Corpo:** A**Comproprietari:** [REDACTED]**6. Misure Penali****Beni:** Via Gorgo Spino n. 14 - Trecenta (RO) - 45027**Lotto:** 001 - fabbricato ad uso abitazione**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Gorgo Spino n. 14 - Trecenta (RO) - 45027**Lotto:** 001 - fabbricato ad uso abitazione**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato**8. Prezzo****Bene:** Via Gorgo Spino n. 14 - Trecenta (RO) - 45027**Lotto:** 001 - fabbricato ad uso abitazione**Valore complessivo intero:** € 73.000,00

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 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 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, assumendo le opportune informazioni 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 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, 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 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 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 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 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 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 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 Efy-Sistem 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 Trecenta (RO)
Località/Frazione
Via Gorgo Spino n. 14

Lotto: 001 - fabbricato ad uso abitazione

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Trecenta (RO) CAP: 45027, Via Gorgo Spino n. 14

Note: IL fabbricato comprende una area cortiliva costituita da parte del mappale 357 e dell'intero mappale 153

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Stato Civile: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] prop
per 1/2, [REDACTED] prop. Per 1/2 foglio 7, particella 357, subalterno 3, indirizzo Via Gorgo Spino n. 14, Comune Trecenta, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,0 vani

Confini: A Nord: Via Gorgo Spino A Ovest: Stradello privato A Sud; mappale 1553 A Est: mappale 845 Tutti del foglio 7 di Trecenta Per quanto concerne il terreno (mappale 1553) confina a nord con il mappale 357 a ovest con stradello privato a sud con mappale 356 ed a est con mappale 360.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] prop. 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] prop.1/2 foglio 7, particella 357, subalterno 4, indirizzo Via Gorgo Spino n. 14, comune Trecenta, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq

Confini: A Nord: Abitazione, A Ovest: Stradello privato, A Est: Mappale 845 e A Sud: Mappale 1553.

Note: L'U.I. adibita al garage si presente catastalmente difforme dallo stato reale, in quanto nella realtà si tratta di un box in lamiera (ad uso cantiere) avente dimensioni diverse da quelle presenti nella mappa catastale e nella relativa planimetria.

Identificato al Catasto Fabbricati

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] prop. 1/2 [REDACTED]
[REDACTED] prop.1/2 foglio 7, particella 357, subalterno 5 B.C.N.C. (Rappresenta l'area di corte ed il sedime del Fabbricato)

Confini: A Nord: Via Gorgo Spino, A Ovest: Stradello privato, A Est: Mappale 845, A Sud: Mappale 1553.



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] orrp
1/2 [redacted], prop.1/2 sezione censuaria Trecenta, foglio 7, particella 1553, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 446 mq, reddito dominicale: € € 5,11, reddito agrario: € € 2,99

Confini: A Nord: Mappale 357, A Ovest: Stradello privato, A Sud: Mappale 356, A Est: Mappale 360

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **Ente Urbano**, sezione censuaria Trecenta, foglio 7, particella 357, qualità Ente Urbano, superficie catastale 654mq

Confini: A Nord: Via Gorgo Spino, A Ovest: Stradello privato, A Est: Mappale 845, A Sud: Mappale 1553

Note: Trattasi dell'area di corte e del sedime del fabbricato oggetto di pignoramento (escluso il mapp. 1553)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato ad uso abitazione, con relativo terreno annesso, ubicato in Trecenta, Via Gorgo Spino n. 154

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola/residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi

Caratteristiche zone limitrofe: Aree urbanizzate

Importanti centri limitrofi: Trecenta

Attrazioni paesaggistiche: Gorgi di Trecenta

Principali collegamenti pubblici: Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] senza regolare contratto o altro titolo

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:



Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE CASTELGUGLIELMO - ROVIGO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 56.000,00; Importo capitale: € 28.000,00 ; A rogito di Notaio Doro Simonetta in data 03/06/2004 Rep. n. 34824; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 17/06/2004 ai nn. 6612/1484

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE - ROVIGO (RO) SOCIETA' COOPERATIVA contro [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 01/07/2005 Rep. n. 82020/12195; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 07/07/2005 ai nn. 7122/1939

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE - ROVIGO (RO) SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 30.000,00 ; A rogito di Notaio Wurzer Alessandro in data 07/02/2007 Rep. n. 85191/13875; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 13/02/2007 ai nn. 1833/500

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE - ROVIGO (RO) SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 306.000,00; Importo capitale: € 153.000,00 ; A rogito di Notaio Wurzer Alessandro in data 22/0/2011 Rep. n. 89844; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 5/07/2011 ai nn. 6556/1205

Note: Atale Ipoteca esiste annotazione a Iscrizione , derivante da Surrogazione ai sensi dell'art.120 quarter, comma 3 D.LG.385/1993 sempre a favore della Banca sopra indicate e contro I due Esecutati.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o Cautelare ; A rogito di Tribunale di Rovigo - UNEP in data 30/06/2023 Rep. n. 1295, iscritto/trascritto a Rovigo in data 31/07/2023 ai nn. 6464/4881;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile pignorato è pervenuto agli Esecutati in forza dell'Atto del Notaio Simonetta Doro Rep. 34823 , trascritto a Rovigo il 15/06/2004 ai nn. 6494/3989.

Precedentemente il bene era pervenuto ai venditori [redacted] per Successione in morte di [redacted] deceduto [redacted] (Den. 41 Vol. n. 79).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 7/2006 dell'immobile pignorato è pervenuto agli esecutati in forza dell'Atto Notaio Simonetta Doro Rep. n. 34823 e [redacted] el 28/02/2006

Intestazione: [redacted]

Per lavori: lavori di variazione al permesso di costruire n. 13/2005 e relativo alla demolizione di fabbricati e costruzione di una nuova casa di abitazione

Abitabilità/agibilità in data 20/04/2011 al n. di prot. 3635

NOTE: In precedenza a [redacted] era stata rilasciata una Concessione a Senatoria, riguardante l'originario fabbricato, n. 294 del 30/01/1990. Si precisa che successivamente al Permesso di Costruire n. 7/2006 è stata rilasciata agli esecutati [redacted] una D.I.A. Prot. 4840 del 14/06/2007.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]



Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia**; note: Infatti in sede di sopralluogo si è accertata la presenza di un manufatto in lamiera completamente difforme alla struttura presente nei disegni allegati alle pratiche edilizie. Per tanto tale manufatto **risulta abusivo e deve essere demolito**. L'eventuale acquirente potrà mediante la presentazione di una nuova pratica edilizia realizzare la struttura prevista in origine "Garage".

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
----------------------------------	--------

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di pagamento è costituito da un fabbricato ad uso abitazione, con relativa area cortiliva, ubicato nel Comune di Trecenta in via Gorgo Spino n. 154. Il bene comprende l'abitazione, un porticato e un manufatto in lamiera ad uso garage. L'abitazione è articolata su due piani fuori terra con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo. Internamente, la parte abitativa presenta una pavimentazione in listelli di legno (laminato del tipo galleggiante) I serramenti delle porte sono in legno tamburato e le finestre hanno telaio in legno, con vetro camera. Il piano primo presenta le stesse caratteristiche (pavimenti e serramenti del piano terra). L'U.I. risulta non ultimata in quanto il locale bagno al piano primo manca degli elementi sanitari ed è utilizzato come ripostiglio. mancano anche i battiscopa. La scala di collegamento fra i due piani è in marmot. Sul lato sud il fabbricato presenta una tettoia con copertura costituita da travi in legno con sovrastante telo catramato. In sede di sopralluogo si è notato che le travature in legno erano in parte deteriorate. E' presente inoltre un manufatto in lamiera ad uso garage (abusivo) e quindi da demolire.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **619,00**

E' posto al piano: terra - 1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 154; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40m

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
Epoca di realizzazione/adeguamento	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico risulta non completato in quanto sono mancanti alcune lampade e prese

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A gas metano
Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	Da verificare
Note	Esiste adiacente al bagno del piano terra un piccolo locale caldaia

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	173,00	1,00	173,00
Cortile	sup lorda di pavimento	446,00	1,00	446,00
		619,00		619,00



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

Per la stima viene adottato sia un metodo comparativo sintetico basato sul confronto con altri beni simili, per quanto concerne la valutazione, a conferma del valore determinato con metodo sintetico, si allega un prospetto più analitico che si basa sul calcolo del costo di costruzione deprezzato, tenendo conto dei parametri medi assunti dai Imprese Edili che operano nel Comune di Trecenta e su situazioni analoghe in cui si trova l'immobile in esame. In merito all'abitazione si considera una Superficie lorda di 173 mq e si utilizza un parametro economico di €/mq 500,00 derivante dalla tabella di calcolo del Cost.Approach. (Vedasi pagina successiva). In merito al terreno cortilivo posto a sud che misura 446 mq si attribuisce un parametro unitario pari a €/mq 5. NB si precisa che il mapp. corrispondente alla succitata area cortiliva ha una destinazione Urbanistica "Agricola" mentre il mapp. su cui si trova il fabbricato ha una destinazione edificabile

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Ufficio tecnico di Trecenta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ubicate nel Comune di Trecenta;

Altre fonti di informazione: Studi professionali di Colleghi Tecnici.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.730,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	173,00	€ 500,00	€ 86.500,00
Cortile	446,00	€ 5,00	€ 2.230,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.730,00
Valore corpo			€ 88.730,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.730,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.730,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	619,00	€ 88.730,00	€ 88.730,00

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%)	€ 13.309,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.420,50
	arr.to a € 73.000,00

Si allega: Estratto di Mappa
Planimetrie Catastali
Atto di Proprietà
Certificati del Comune
Certificato Agenzia delle Entrate
Pratiche Edilizie
Documentazione fotografica

Data generazione:
02-11-2023

L'Esperto alla stima
Dr. Agr. Giuliano Zambon



	SUPERFICI TOTALI	coefficienti correttivi	SUP. PARAMETRATE
ABITAZIONE	173	1	173
TOTALE			173

SUPERFICI ESTERNE	446
-------------------	-----

costo mq	ABITAZIONE	1.100,00 €	190.300,00 €
	TOTALE CC		190.300,00 €

DEPREZZAMENTO	150.832,13 €						
DETERIORAMENT O FISICO	TIPOLOGIA	incidenza %		ETA' ATTUALE	VITA UTILE	DEPREZZAME NTO	DEPREZZAME NTO
ABITAZIONE	COSTRUZIONE	70,00%	133.210,00 €	30	70	0,746384257	33.784,15 €
	COPERTURA	20,00%	38.060,00 €	20	40	0,6786	12.232,48 €
	IMPIANTI	10,00%	19.030,00 €	20	30	0,492092063	9.665,49 €
	TOTALE	100,00%	190.300,00 €				
OBSOLESCENZA FUNZIONALE	_adeguamenti sismici _miglioramenti energetici _miglioramenti nelle finiture					50,00%	95.150,00 €

SPESE TECNICHE	7%	13.321,00 €
ONERI COMUNALI	7%	13.321,00 €
UTILE DEL PROMOTORE	13%	19.030,00 €
		45.672,00 €

VALORE AREA	446	5,00 €	2.230,00 €
-------------	-----	--------	------------

VALORE TOTALE	87.369,87 €
---------------	-------------

-15%	74.264,39 €
base d'asta	74.264,39 €



N=54500

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

Vis. tel. (0.90 euro)



E=23300

I Particella: 1553

Comune: (RO) TRECENVA/A
Foglio: 7

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
1-Ago-2023 9:14:38
Protocollo pratica T31050/2023

Firmato Da: ZAMBON GIULIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 566ef64d9caed9e



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

Dichiarazione protocollo n. RO0107938 del 20/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trecenta

Via Gorgo Spino

civ. 14

Identificativi Catastali:

Sezione: TR

Foglio: 7

Particella: 357

Subalterno: 3

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 11/09/2023 - n. T25938 - Richiedente: ZMBGLN50L29H620T

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

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

Dichiarazione protocollo n. RO0107938 del 20/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trecenta

Via Gorgo Spino

civ. 14

Identificativi Catastali:

Sezione: TR

Foglio: 7

Particella: 357

Subalterno: 4

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 11/09/2023 - n. T25939 - Richiedente: ZMBGLN50L29H620T

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



ELABORATO PLANIMETRICO

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

Comune di Trecenta

Sezione: TR

Foglio: 7

Particella: 357

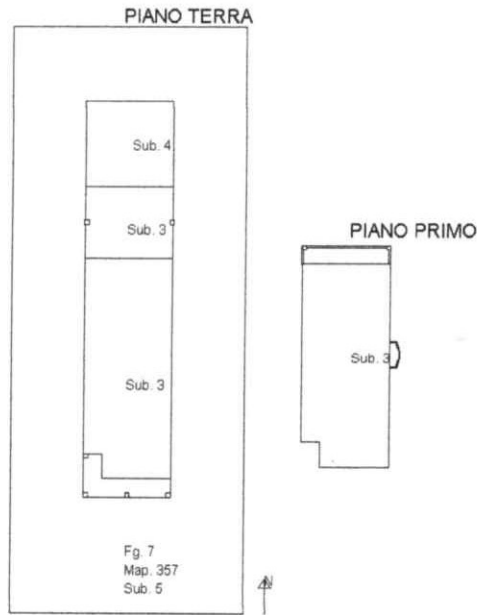
Protocollo n. RO0107938 del 20/07/2007

Tipo Mappale n. 91218

del 08/06/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 11/09/2023 - n. T23774 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

